

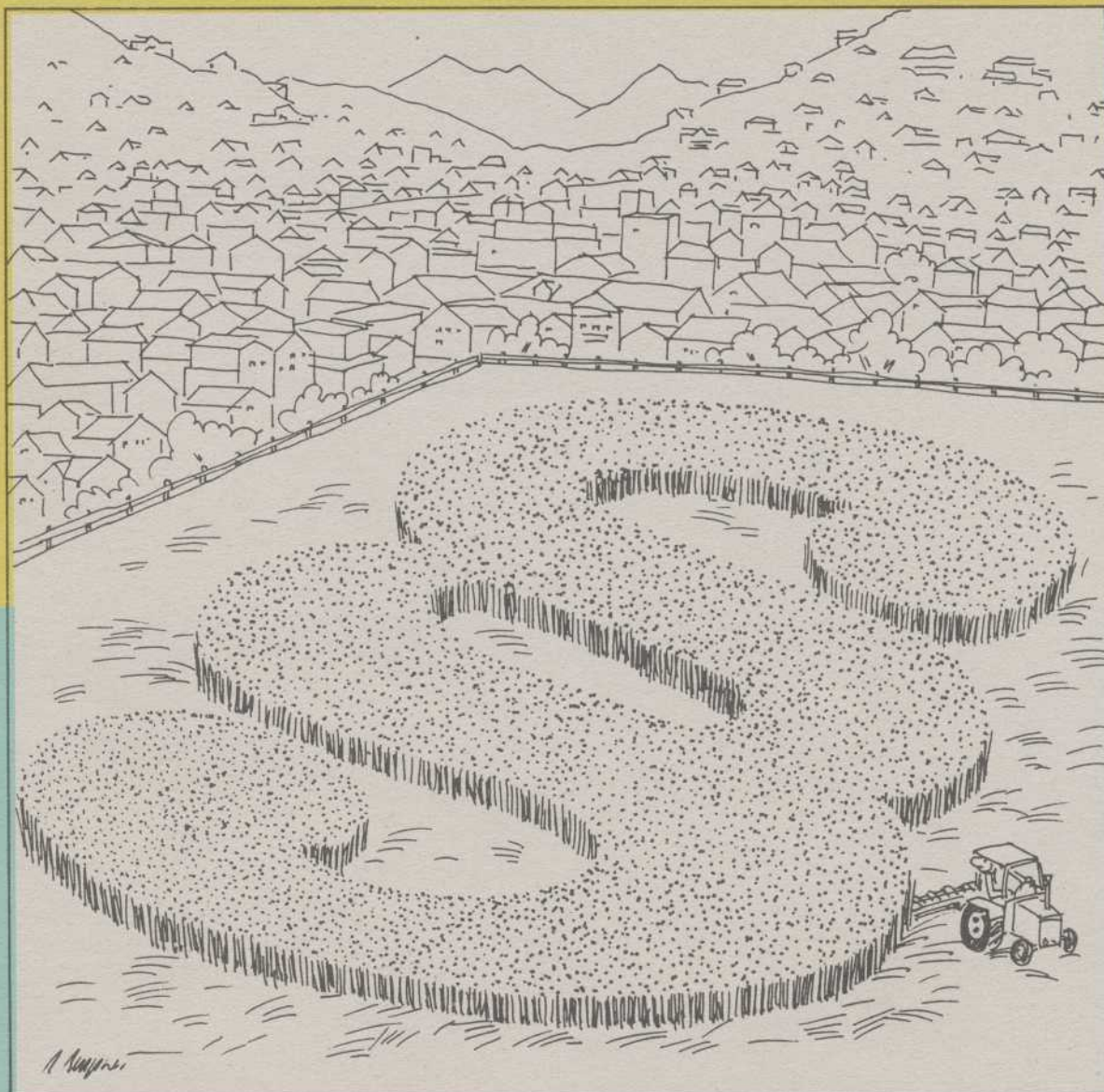
RO INFO

- Umfassende Raumordnungsgesetz –
Novelle in Vorbereitung

Heft 3/Mai 1992

TIROLER

RAUMORDNUNG



LAND TIROL
AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG

INHALT

HERAUSGEBERBRIEF

- Franz RAUTER, Mehr Ordnung in der Raumordnung 2

RAUMORDNUNGSPOLITIK

- Ferdinand EBERLE, Raumordnung — nicht Übereifer von Raumplanern, sondern Notwendigkeit zur Steuerung künftiger Entwicklungen 4

IM BRENNPUNKT

- Franz RAUTER, Wo drückt uns in der Tiroler Raumordnung der Schuh? 6

- Karl SPÖRR, Das 'Neue' Tiroler Raumordnungsgesetz nimmt Gestalt an 11

- Karl SCHERL, Wohnbau-Einfamilienhaus — Vorausschauen-Umdenken-Handeln 15

- Walter PREYER, Hat Tirol für die Zukunft noch genügend Grundflächen für Industrie, Gewerbe und Handwerksbetriebe? 18

- Josef GUGGENBERGER, Baulandgrundverkehr — eine notwendige Ergänzung des Tiroler Grundverkehrsrechtes 20

RAUMORDNUNGSWERKSTATT

- Franz SINT, Verkehrsauswirkungen des alpinen Pistenschilafs in Tirol 23

KURZMELDUNGEN

30

BLICK ÜBER DEN ZAUN

- Franz RAUTER, Verhinderung des Ausverkaufs von Grund und Boden — Das 'Dänische Modell' 35

IMPRESSUM: Medieninhaber (Verleger): Amt der Tiroler Landesregierung, 6010 Innsbruck. Redaktion: Mag. Franz Rauter, Gerhard Pichler — Abt. Ic - Landesplanung, Amt der Tiroler Landesregierung, Michael-Gaismair-Straße 1, 6010 Innsbruck, Tel. 59 39/242, Telefax 59 39-298. Für den Inhalt verantwortlich: Mag. Franz Rauter. Layout: Richard Bergant. Druck: Landeskansleidirektion, Landhaus, 6010 Innsbruck.

Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz: Medieninhaber Land Tirol. Erklärung über die grundlegende Richtung: Information über Angelegenheiten der Raumordnung

Liebe Leser!

1992 ist für die Raumordnung in unserem Lande ein wichtiges Jahr: Das Tiroler Raumordnungsgesetz wird umfassend novelliert.

Eine anhaltend dynamische Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung ist Ausdruck unseres materiellen Wohlstandes, läßt aber gleichzeitig die Beengtheit unseres Lebensraumes immer deutlicher hervortreten. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden und mit den anderen natürlichen Lebensgrundlagen und die sorgsame Abstimmung der verschiedenen Nutzungsansprüche an den Raum - kurz: die ordnungspolitische Dimension der Raumordnung - werden als wesentliche, zukunftsorientierte Aufgabenstellungen zunehmend nicht nur von 'einsamen' Fachleuten eingefordert, sondern finden in den gesellschaftlichen Wertvorstellungen immer stärkeres Gewicht. Die Zeit für eine griffigere Raumordnung ist also mehr als reif!

Das in seiner ursprünglichen Fassung 1972 in Kraft getretene Tiroler Raumordnungsgesetz wird den erhöhten Ansprüchen nicht mehr gerecht und bedarf daher einer 'Reform an Haupt und Gliedern'. Diese Situation betrifft im übrigen nicht nur Tirol: In nahezu allen österreichischen Bundesländern wird derzeit an Raumordnungsgesetzen der 2. Generation gearbeitet. In Tirol soll dieses Gesetzesvorhaben im heurigen Herbst vom Landtag behandelt werden. Der Entwurf der grundlegenden Novelle bedurfte intensivster Vorarbeiten und wird demnächst dem Begutachtungsverfahren zugeleitet.

Die vorliegende Ausgabe der RO-INFO setzt sich schwerpunktmäßig mit diesem Thema auseinander und

Mehr Ordnung in der Raumordnung

Franz Rauter Mag., Vorstand der Abteilung Ic

versucht in verschiedenen Beiträgen die fachlichen Hintergründe und Zielsetzungen dieser Novelle zu erhellen und deren grundsätzliche Lösungsansätze aufzuzeigen.

Raumordnung ist aber nicht nur eine Sache des Raumordnungsrechtes. Die Aufgabe der Raumordnung, zur geordneten Gesamtentwicklung im Lande beizutragen, beinhaltet einen äußerst anspruchsvollen Koordinierungsauftrag. Dessen Erfüllbarkeit hängt entscheidend auch davon ab, wie weit neben dem Raumordnungsgesetz auch andere raumbedeutsame Rechtsbereiche auf raumordnerische Zielsetzungen ausgerichtet sind.

Ein Musterbeispiel hierfür ist das notwendige Zusammenwirken zwischen Raumordnung und Grundverkehr. Unter der Voraussetzung, daß der Nationalrat die Verfassungsnovelle über die "Verlängerung" des Baulandgrundverkehrs endlich beschließt, wird der Tiroler Landtag mit höchster Dringlichkeit auch eine Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz über den Baulandgrundverkehr zu behandeln haben. Ohne diese hätte ein auch noch so gutes Raumordnungsgesetz hinsichtlich der "Ausverkaufshinderung" nur stumpfe Zähne. Auch über den diesbezüglichen Lösungsansatz wird in diesem Heft berichtet, ergänzt durch einen "Blick über den Zaun" nach Dänemark, wo es schon seit Jahren eine Regelung gibt, die sich bisher bewährt hat.

Der Tourismus ist von besonderer raumplanerischer Bedeutung: Er bringt Wohlstand in unsere alpinen Täler, für deren Bevölkerung es sonst vielfach nur unzureichende Erwerbsmöglichkeiten gäbe, er trägt zum Fortbestand der bergbäuerlichen

Landwirtschaft bei und ist so - neben seiner grundlegenden ökonomischen Bedeutung - wesentliches Element einer positiven Entwicklung des ländlichen Raumes. Gleichermaßen ist er aber auch ein in hohem Maße raumbeanspruchender und räumliche Strukturen beeinflussender Wirtschaftszweig, dessen weitere Entwicklung verschiedentlich an Grenzen des im Sinne der geordneten Gesamtentwicklung Vernünftigen stößt. Das Phänomen Tourismus darf also nicht nur ökonomisch, sondern muß auch gesamtgesellschaftlich - raumplanerisch betrachtet werden.

Im Rahmen der RO-INFO wollen wir zu einer sachlichen Darstellung dieses Problemkreises beitragen. Diesmal setzen wir uns mit einem Thema auseinander, das in den letzten Jahren zunehmend aktuell und konfliktträchtig wurde: Die Auswirkungen von seilbahntechnischen Erschließungen auf die Verkehrsverhältnisse in den Talräumen.

Abschließend ein Wort in eigener Sache: Mit dem vorliegenden Heft 3 unserer Zeitschrift gehen wir nun in den zweiten Jahrgang dieser Publi-

kation, die wir im Vorjahr mit viel Engagement, zugleich aber auch mit einem gewissen "Bauchweh" über die Annahme bei den Lesern gestartet haben. Inzwischen können wir aufatmen: Aus verschiedensten Leserschichten sind uns zu den beiden ersten Heften durchwegs positive Reaktionen zugegangen und eine steigende Zahl von Bestellungen deutet darauf hin, daß es doch einen beträchtlichen Hunger nach tirolbezogenen Informationen über Raumordnungsfragen gibt. Dies spornt uns an, weiterzumachen und Ihnen auch künftig zweimal pro Jahr Tiroler Raumordnung möglichst hautnah zu vermitteln.

In unserem Leserkreis möchten wir im übrigen die am 15. März neugewählten Bürgermeister und Gemeinderäte, sowie die in der Folge neubestellten Mitglieder der Regionalbeiräte besonders herzlich begrüßen. Wir hoffen, daß auch für Sie, die Sie die Anliegen der Raumordnung in vorderster Linie zu vertreten haben, diese Zeitschrift als Informationsquelle und Argumentationshilfe von Nutzen sein wird.

Mit herzlichen Grüßen

Franz Rauter

Eine Statistik beweist, daß insbesondere in den vergangenen drei Jahren der Druck auf zusätzliche Umwidmung von Freiland in Bauland sehr verstärkt wurde, obwohl über das ganze Land verteilt ein enormer Baulandüberhang vorhanden ist. Das heißt, daß an sich genügend gewidmetes Bauland vorhanden wäre, welches aber von seinen Eigentümern meist zu Spekulationszwecken gehortet und nicht zweckentsprechend für Bauzwecke zur Verfügung gestellt wird.

Darin liegt bereits eines der großen Probleme, in welchen die Raumordnung derzeit steckt. Zu Bauzwecken gewidmeter Grund und Boden ist zwar ausreichend vorhanden, ja er fügt sich auch nach allen übergeordneten Planungen in die Konzepte der Raumordnung ein, steht aber tatsächlich nicht zur Verfügung. Allein die Lösung dieser einen Frage würde eine Neuordnung der Raumordnungsbestimmungen rechtfertigen, an welcher derzeit auch gearbeitet wird. Das in seiner ursprünglichen Fassung im Jahre 1972 in Kraft getretene Raumordnungsgesetz vermag mit den Erfordernissen unserer Zeit nicht mehr Schritt zu halten. Zu groß ist der Druck von vielen Seiten geworden, um mit den vorhandenen Regelungen noch das Auslangen zu finden. Der Raumordnung sind in den letzten Jahren ganz neue Aufgaben zur Bewältigung zugewachsen. Der Massentourismus, der Verkehr, die Freizeiteinrichtungen und die Bedürfnisse der Freizeitgesellschaft, Einkaufszentren usw., haben sich in einem Ausmaß entwickelt, welches neue Regulierungsmöglichkeiten erfordert.

Oberstes Ziel der Raumordnung muß es sein, daß zuallererst die Wohnbedürfnisse der einheimischen Bevölkerung zu erschwinglichen Preisen erfüllt werden können. Eine unabdingbare Voraussetzung hierfür ist, daß Grund und Boden, insbesondere gewidmetes Bauland, nicht mehr als Spekulations- und Vermögensanlageobjekte dienen können, sondern nach einer Widmung auch der tatsächlichen Verbauung zugeführt werden müssen.

LR Ferdinand Eberle



Raumordnung - nicht Übereifer von Raumplanern sondern Notwendigkeit zur Steuerung künftiger Entwicklungen

Für den einzelnen betroffenen Bürger ist es oft schwer einzusehen, daß aufgrund großräumiger Planungen und weitreichender Überlegungen an einem bestimmten Platz eben kein Haus oder kein Betrieb errichtet werden kann. Aber stellen Sie sich vor, es gäbe keine raumordnerischen Bestimmungen und jeder könnte dort sein Haus oder seinen Betrieb errichten, wo es ihn gerade freut, oder wo er gerade ein (günstiges) Grundstück erwerben kann.

Konkret bedeutet dies, daß eine Widmung nur mehr bei einem nachgewiesenen Bedarf erfolgen kann. Für Widmungen auf Vorrat ist in einem solchen Raumordnungskonzept kein Platz mehr.

Durch einen Übergang von der bisher geübten Vorratswidmung auf eine reine Bedarfswidmung erhoffe ich auch eine Auswirkung auf die Grundstückspreise, sodaß es einer durchschnittlichen Tiroler Familie auch weiterhin möglich sein wird, zu einem Eigenheim oder zu einer Wohnung zu kommen und die daraus entstehenden finanziellen Lasten auch in einer Generation abzudecken.

Damit bei dem knapp vorhandenen Grund und Boden in Tirol auch künftigen Generationen Baumöglichkeiten offen bleiben, muß ein sparsamer Verbrauch von Grund und Boden in Form von verdichteten Bauweisen angestrebt werden. Mir ist durchaus bewußt, daß ein Haus mit einem möglichst großen Garten eine höhere Lebens- und Wohnqualität bieten kann als ein Reihenhause mit nur 100 bis 200 m² Umgebungsgrund. Hier muß ich als verantwortungsvoller Politiker aber auf die Bodenknappheit in unserem Land hinweisen und darauf achten, daß jeder nur so viel von diesem knappen Gut nehmen kann, wie er

tatsächlich braucht, um seine Wohnbedürfnisse zu befriedigen, damit auch noch für künftige Generationen Bauland zur Verfügung bleibt.

In einem neuen Raumordnungsgesetz wird auch darauf zu achten sein, daß Zweitwohnsitze jeder Art künftig nicht mehr oder nur mehr unter sehr erschwerten Bedingungen errichtet werden können. Die Bodenknappheit einerseits und eine geordnete Entwicklung unseres Landes andererseits würden weitere Zweitwohnsitze nicht mehr vertragen.

Raumordnung hat im wesentlichen die Aufgabe, dafür zu sorgen, daß in erster Linie die in unserem Lande wohnenden Menschen ihr Wohnbedürfnis befriedigen und ihren Lebensunterhalt verdienen oder erwerben können. Raumordnung hat auch dafür zu sorgen, daß die im Zusammenhang mit diesen Bedürfnissen stehenden notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen geschaffen werden können. Dies bedeutet, daß Vorsorgeflächen sowohl für Wohnzwecke als auch für Wirtschaftszwecke und auch für die Landwirtschaft vorgesehen werden müssen. Nur bei einer geordneten (zusammenhängenden) und vorausschauenden Entwicklung des bebaubaren Landes ist es für eine Gemeinde zumutbar, auch die notwendigen kommunalen Versorgungseinrichtungen wie Wege, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom, Schneeräumung usw., zu einem annehmbaren Preis zur Verfügung zu stellen. Vor allem großräumige Verkehrswege, Stromleitungen, Gasleitungen usw., wären nicht denkbar, wenn es keine überörtliche Raumordnung nach bestimmten Gesichtspunkten geben würde. Streusiedlungen und Zweitwohnsitze verteuern diese infrastrukturellen Einrichtungen unvergleichlich, wobei die Belastungen wieder alle Bürger eines Ortes nahezu gleich treffen.

Es hat also einen Sinn, wenn nicht jeder dort sein Haus oder seinen Betrieb errichten kann, wo er gerade will. Eine geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur trägt wesentlich

dazu bei, die notwendigen Versorgungseinrichtungen entsprechend zweckmäßig und kostengünstig herzustellen und darüber hinaus auch große zusammenhängende Freilandflächen sowohl für die Landwirtschaft zur Produktion von Nahrungsmitteln als auch als Erholung für die Bevölkerung zu erhalten.

Raumordnung ist zweifelsohne ein Eingriff in das Eigentumsrecht. Eigentum an Grund und Boden war und ist immer mit bestimmten Beschränkungen für öffentliche Interessen verbunden. Zu keiner Zeit konnte der Grundeigentümer mit seinem Boden tun oder lassen, was er wollte, sondern mußte immer öffentliche Beschränkungen hinnehmen. Denken Sie etwa an die Betretungsfreiheit im Wald oder an Beschränkungen im Sinne des Katastrophenschutzes oder der Sicherung von Siedlungsgebieten (Bannwald).

Raumordnung beschränkt zwar, hilft aber auch wesentlich, elementare, private und öffentliche Interes-

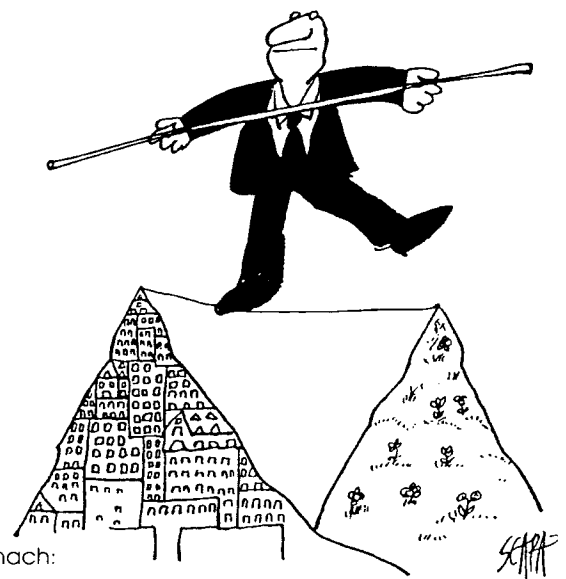
sen und Bedürfnisse zu erfüllen und vor allem auch für künftige Generationen sicherzustellen.

Raumordnung ist daher kein Hobby einiger übereifrigen Planer, sondern dringende Notwendigkeit. Vor allem in einem Gebirgsland wie Tirol mit knappen Bodenreserven wird Raumordnung in der Zukunft immer wichtiger. Wir werden uns daher bemühen müssen, in einem neuen Raumordnungsgesetz die aus heutiger Sicht wichtigen Ziele und Vorstellungen für die Zukunft neu zu formulieren und deren Einreichung durch gesetzliche Bestimmungen zu gewährleisten.

Raumordnung geht uns alle an. Ich bitte daher um die Mitarbeit aller Verantwortlichen und vor allem um das Verständnis der betroffenen Bürger. Unser Land wurde uns nur zur treuhänderischen Verwaltung überlassen und wir sollen daher danach trachten, dieses auch künftigen Generationen geordnet und noch für Entwicklungen fähig zu hinterlassen. ■

Raumordnung:

Ein Seiltanz zwischen Nutzen und Bewahren



(Quelle: Europarat, 1978; zitiert nach: CIPRA-INFO Nr. 26, April 1992)

Wo drückt uns in der Tiroler Raumordnung der Schuh?

Franz Rauter, Mag., Vorstand der Abteilung Ic

Die räumliche Entwicklung Tirols wird maßgeblich durch natürliche und demographische Rahmenbedingungen, gesellschaftliche Entwicklungen, wirtschaftliche Dynamik und internationale Vernetzungen beeinflusst. Aus diesen grundlegenden Entwicklungsfaktoren und aus den in der Raumordnungspraxis gewonnenen Erfahrungen ergibt sich eine Reihe von Anknüpfungspunkten für notwendige Verbesserungen des rechtlichen Instrumentariums mit Zielrichtung auf eine Raumordnung, die wandelnden Anforderungen und absehbaren künftigen Entwicklungen gerecht werden kann.

Grundlegende Einflußfaktoren für die Tiroler Raumordnung

Nicht oft genug kann auf die besondere Enge des Lebensraumes in unserem Lande hingewiesen werden, die in einem Anteil des Dauersied-

lungsraumes von nur 12,5% der Gesamtfläche (österreichischer Durchschnitt: 37%; Bezirk Landeck: lediglich 7,7%) ihren Ausdruck findet. Bezogen auf den Dauersiedlungsraum zählt Tirol mit knapp 400 Einwohnern/km² zu den dichtest besiedelten Regionen Europas (mit Ausnahme großstädtischer Ballungsräume; zum Vergleich: Nieder-

lande - 361 EW/km², Belgien - 325 EW/km²). Durch den Tourismus schnellte die Maximaldichte zu Saisonzeiten auf nahezu 600 Anwesende pro km² Dauersiedlungsraum hinauf (siehe Karte).

Dieser sogenannte Dauersiedlungsraum (Talböden, nicht bewaldete Talflanken und Terrassen) ist einem immensen Nutzungsdruck für Wohnen, wirtschaftliche Aktivitäten sowie Versorgungs- und Verkehrseinrichtungen ausgesetzt. Die Freilandfunktionen (landwirtschaftliche Nutzung, Naherholung, Grundwassereinzugsgebiete, Biotope, landschaftsbildprägende Elemente usw.) geraten dadurch immer mehr in Bedrängnis. Naturgegebene Gefahrenzonen und lärm- oder immissionsbelastete Bereiche engen unseren räumlichen Handlungsspielraum noch weiter ein.

Dieser knappe Raum hat eine nach wie vor zunehmende Bevölkerung zu tragen. Noch rascher als die Bevölkerung wächst allerdings die Zahl der Privathaushalte, die für die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen von besonderer Bedeutung ist und daher auch den Baulandbedarf entscheidend mitbestimmt. Tabelle 1 stellt diese Dynamik im Zeitraum 1951 bis 1991 dar.

Vorliegende Prognosen signalisieren uns zwar künftig ein etwas schwä-

Die bauliche Entwicklung läuft der Bevölkerungszunahme davon

Bestand	Einwohner	Haushalte	Gebäude
1951	427.465	114.885	59.881
1981	586.663	206.603	116.875
1991	630.358	228.981 ¹⁾	138.468
1951 - 1991	+ 202.893 + 47,5 %	+ 114.096 + 99,3 %	+ 78.587 + 131,2 %

¹⁾ vorläufiger, wahrscheinlich überhöhter Wert

Quelle: ÖStZ, Großzählungen

cheres Bevölkerungswachstum (1991 bis 2011 um 8,5%), die Zahl der Privathaushalte wird jedoch aus verschiedenen Gründen (frühere Hausstandsgründungen, Trend zur Kleinfamilie, steigende Zahl von "Singles" und Geschiedenen, zunehmender Anteil älterer Menschen) weiterhin stark anwachsen (1991 bis 2011 um +22%).

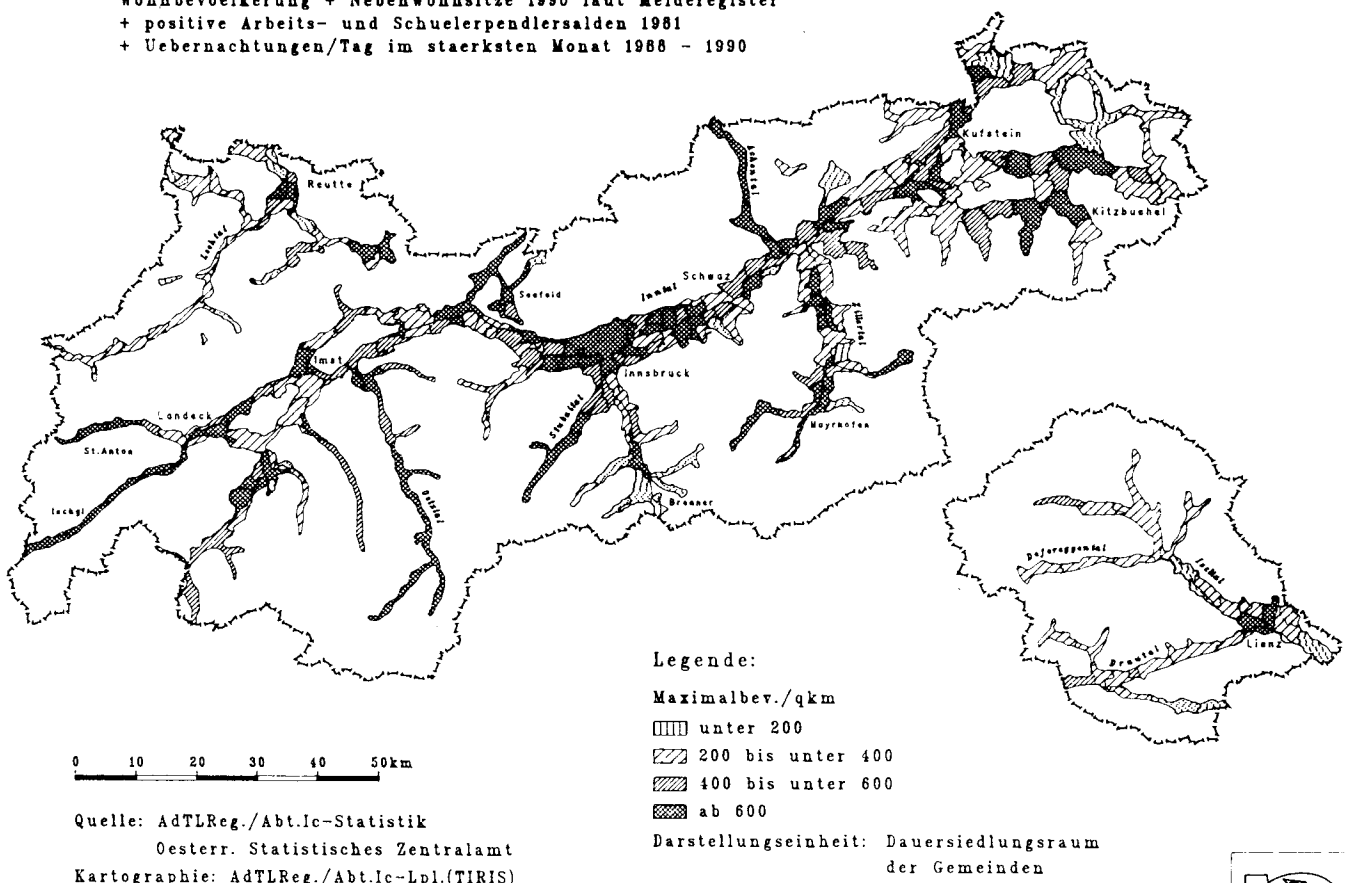
Die intensive Siedlungstätigkeit findet in einem ausufernden Bodenverbrauch ihren unmittelbaren Niederschlag. In der "Stadtregion Innsbruck" (Landeshauptstadt Innsbruck, Bezirk Innsbruck-Land und Raum Schwaz-Jenbach) hat allein von 1971 bis 1981 die Siedlungsfläche um 35% zugenommen. Die "Studie zur Siedlungsentwicklung in den Bezirken Innsbruck-Stadt und Innsbruck-Land" zeichnet über die

weitere Entwicklung ein recht drastisches Bild: Im Bezirk Innsbruck-Land waren nach dem Stand von 1986 3.719 ha Bauland gewidmet, davon waren 1.141 ha (=30%) unbebaut. Wird weiterhin so flächenfressend gebaut wie bisher, werden bis zum Jahr 2001 weitere 1.160 ha Bauland benötigt (+31%), dies entspricht der derzeitigen Siedlungsfläche der Stadt Innsbruck. Auf längere Sicht droht so eine totale Verstädterung des Inntales und der begleitenden Terrassen, die Seitentäler würden zusehends in die Funktion von Vororten hineinwachsen, der dörfliche Charakter der Siedlungen ginge verloren. Eine bewußte Hinwendung zu flächensparenderem Bauen (Mobilisierung von Baulandreserven, Senkung des Flächenbedarfes pro Wohneinheit) könnte laut dieser

Studie den zusätzlichen Flächenbedarf auf rund die Hälfte reduzieren. Die flächensparende Deckung des Wohnungsbedarfes der einheimischen Bevölkerung ist somit eines der wesentlichsten Anliegen der Raumordnung schlechthin, und dies nicht nur im Großraum Innsbruck, sondern im gesamten Land. Raumordnerische Problemfelder stellen aber auch verschiedene "überhitzte" ökonomische Entwicklungen, verbunden mit massiven Konzentrationstendenzen, dar. Beispielsweise im Tourismus, wo sich im Wechselspiel zwischen Bettenangebot, Ausflugsverkehr und seilbahntechnischer Erschließung verschiedentlich nach wie vor ein Aufschaukelungsprozeß vollzieht, der beileibe nicht nur wegen der Eingriffe in den alpinen Naturhaushalt, son-

MAXIMALBEVOELKERUNG JE QKM DAUERSIEDLUNGSRAUM

Wohnbevölkerung + Nebenwohnsitze 1990 laut Melderegister
+ positive Arbeits- und Schülerpendlersalden 1981
+ Uebernachtungen/Tag im staerksten Monat 1988 - 1990



dern ganz entscheidend auch wegen der Auswirkungen auf die Talräume (Verkehrsprobleme, Maßlosigkeit von Hotelbauten, Beeinträchtigung des örtlichen Sozialgefüges, usw.) die Setzung vernünftiger Grenzen sowohl hinsichtlich der Bettenkapazitäten als auch hinsichtlich der Seilbahnerschließungen erfordert (Tabellen 2 und 3). Zu erwähnen ist hier aber auch der räumliche Konzentrationsprozeß im Handel: Immer größere Verkaufseinheiten konzentrieren sich auf immer weniger Standorte an verkehrsgünstigen Ortsrandlagen; dies widerspricht sowohl der angestrebten

Funktionsvielfalt im ländlichen Raum als auch der Vitalerhaltung gewachsener städtischer Zentren. Über den auf Tirol lastenden Zweitwohnungsdruck gibt es kaum verlässliche Unterlagen. Die in der amtlichen Statistik 1981 ausgewiesene Zahl von rd. 8.600 Zweitwohnungen stellt mit Sicherheit nur die Spitze des Eisberges dar. Eine 1983 durchgeführte Erhebung hat allein im Brixental und in der Wildschönau einen Bestand von ca. 1.100 Zweitwohnsitzen ergeben. Aktuelle Schätzungen setzen den aktuellen Zweitwohnungsbestand in Tirol in der Größenordnung von mehreren 10.000 Ein-

heiten an, wobei der überwiegende Teil von Ausländern - nur zu oft in Umgehung des Grundverkehrsgesetzes - genutzt wird. Der Beitritt Österreichs zum EWR und zur EG wird wegen des damit verbunden Wegfalles der Ausländergrundverkehrs-Regelungen diese Problematik entscheidend verschärfen (Vgl. den Artikel über Baulandsicherung in Bayern in Heft 2 der RO-INFO). Die Raumordnung allein kann dieser Entwicklung nicht Herr werden. Um Umnutzungen bestehender oder zu errichtender Bauten in Zweitwohnungsobjekte zu unterbinden, braucht es ergänzende grundver-

Entwicklung der Fremdenbetten und -nchtigungen in Tirol

Jahr	Fremdenbetten			Millionen Nächtigungen	
	gewerblich	sonstige	zusammen	Winter	Sommer
1961	88.000	88.000	176.000	3,2	9,6
1970	135.000	92.000	227.000	7,7	17,2
1980	201.000	156.000	357.000	15,8	22,9
1991	211.000	157.000	368.000	21,8	23,6

Quelle: ÖSIZ, Fremdenverkehrsstatistik

Entwicklung der Zahl und der Leistungsfähigkeit der Seilbahnen und Lifte in Tirol

Jahr	Zahl der Anlagen	Transportkapazität in 1.000 Personenhöhenmeter pro Stunde
1981	1.156	182.981
1992	1.269	305.407
1981 - 92	+ 113 / + 9,8%	+ 122.426 / + 66,9%

Quelle: Abt. I c, Seilbahnen, Sessellifte und Schlepplifte in Tirol

kehrsrechtliche Bestimmungen über den Verkehr mit Baugrundstücken, über die in diesem Heft an anderer Stelle berichtet wird.

Sorgsam wird im übrigen zu beobachten sein, wie sich die sonstigen außeralpinen Ansprüche an unseren Raum entwickeln. Den Forderungen nach freiem Wohnrecht für Europas Bürger und (nicht mehr ganz so) freier Fahrt für Europas Wirtschaft gesellt sich nämlich zunehmend auch das Ansinnen hinzu, unseren alpinen Erholungsraum unter "musealen" Schutz zu stellen. In den internationalen Raumordnungsaktivitäten muß also der Standpunkt Tirols entschieden vertreten werden, daß unser Land in erster Linie Lebensraum für die einheimische Bevölkerung zu sein hat. Die dargestellten gesamthafter Einflußfaktoren münden in eine Reihe konkreter Schwachstellen der räumlichen Entwicklung. Diese sind die wesentlichen Anknüpfungspunkte für Verbesserungen des rechtlichen Instrumentariums.

Zuwenig Sparsamkeit im Umgang mit Grund und Boden

- Nicht alle Gemeinden haben die Zukunftsbedeutung der örtlichen Raumordnung bisher erkannt. Aspekte der geordneten Gesamtentwicklung werden daher bei der Erstellung und vor allem bei der Änderung von Flächenwidmungsplänen immer noch zuwenig berücksichtigt.
- Von den Möglichkeiten zur Durchsetzung einer standortgerechten bodensparenden, dichteren Verbauung wird zu wenig Gebrauch gemacht. Die gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen wurde weithin nicht erfüllt. Das Aufschließungsgebiet in seiner derzeitigen rechtlichen Konstruktion hat zum Siedlungs-Wildwuchs beigetragen.
- Die Vorratswidmung von Bauland hat in zahlreichen Gemeinden zum Entstehen unvertretbar hoher Baulandreserven geführt, die teilweise aus spekulativen Gründen gehortet werden und daher für eine wid-

mungsgemäße Nutzung nicht zur Verfügung stehen. Dieses Auseinanderklaffen von Planungswunsch und Bebauungswirklichkeit ist eines der gravierendsten Probleme, die es zu lösen gilt.

- Nicht zuletzt wegen dieser Immobilität des bereits gewidmeten Baulandes werden Jahr für Jahr zahlreiche Neuwidmungen von Bauland durchgeführt. Im Jahresdurchschnitt ist das Amt der Landesregierung mit rund 700 Widmungsänderungen (Neu- und Umwidmungen) befaßt. Die aufsichtsbehördliche Genehmigung wird allerdings in zunehmenden Maße nur mehr bei Vorliegen eines konkreten Bedarfes und unter Berücksichtigung vorhandener Baulandreserven erteilt.

- Nach wie vor gibt es einen starken Druck auf Baulandwidmungen aus sozialen Gründen (Baugrundstücke für weichende Erben, finanzielle Notlagen), wobei es sich häufig um Streulagen handelt.

- Bei der Aussiedlung landwirtschaftlicher Hofstellen ins Freiland geht es in zunehmendem Maße nicht nur um betriebliche Notwendigkeiten, sondern auch um die Absicht, die im Bauland gelegene alte Hofstelle ertragreich zu verwerten. Angesichts düsterer Prognosen über bereits mittelfristig nicht mehr gesicherte Hofübernahmen sollte bei der Errichtung von Bauten im Freiland grundsätzlich mehr Zurückhaltung Platz greifen, da eine nichtlandwirtschaftliche Folgenutzung aufgelassener Hofstellen im Freiland raumordnerisch jedenfalls problematisch wäre.

- Für die Steuerung der Freizeit-Zweitwohnsitzentwicklung (die in einigen Landesteilen gewaltige Dimensionen angenommen hat) bietet das Raumordnungsrecht derzeit insgesamt nur unzureichende Handhaben. Die effektivste Möglichkeit besteht in der sogenannten "W2-Widmung" (Wohngebiet für den sozialen Wohnbau). Die Regelung des § 16 a über Apartmenthäuser, Feriendörfer und Wochenendsiedlungen ist in der geltenden Form nicht konsequent vollziehbar. Raumordnungsrechtliche Maßnahmen allein werden diesen Problemkreis

allerdings auch in Zukunft nicht bewältigen können; hier braucht es ergänzende Maßnahmen des Baulandgrundverkehrs und unter Umständen auch abgabenrechtliche Maßnahmen.

Erschwingliche Grundstücke für notwendige Wohnbauten sind knapp.

- Der Wohnungsbedarf nimmt weiter stark zu.
- Die teilweise Deckung dieses Wohnungsbedarfes durch bessere Nutzung bestehender Bausubstanz ist raumordnungsrechtlich nicht steuerbar.
- Vor allem in Stadtregionen ist aufgrund immens gestiegener Grundstückskosten der Bau von Wohnungen, die für Durchschnittsverdiener erschwinglich sind, kaum mehr möglich.
- Speziell in rasch wachsenden Gemeinden im Raum Innsbruck sind vereinzelt für die heranwachsende Generation keine Baulandreserven mehr vorhanden. Zugleich sinkt die Bereitschaft zur Aufnahme weiterer Zuzügler in jenen Umlandgemeinden, in denen es derzeit noch gewisse Reserven gibt.
- Es fehlen derzeit die Instrumente für eine "aktive Bodenpolitik", die die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnbauland an raumordnerisch günstigen Standorten ermöglichen. Eine derartige "aktive Bodenpolitik" stellt jedoch eine notwendige Ergänzung zur baulandverknappenden und standortsteuernden Wirkung der Raumordnung dar.

Gute Betriebsstandorte sind rar.

- In Ortsbereichen liegende Hofstellen und Gewerbebetriebe werden durch heranrückende Wohnbebauung in immer stärkerem Maße in ihrer betrieblichen Tätigkeit und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeengt. Die Widmungskategorie "Mischgebiet" hat zu dieser Entwicklung maßgeblich beigetragen.

- Trotz insgesamt mengenmäßig ausreichend gewidmeter Gewerbe- und Industriegebiete sind gute Betriebsstandorte, die zeitgemäßen Standortanforderungen entsprechen, rar. Der geltende Finanzausgleich erschwert eine vernünftige Standortsteuerung für Betriebe mit überörtlicher Bedeutung ungemein.

Für die Tourismusentwicklung braucht es vernünftige Rahmenseetzungen

- Nach wie vor gibt es in touristisch gut entwickelten Gebieten kräftige Zunahmen bei den gewerblichen Fremdenbetten. Die derzeitigen widmungsrechtlichen Bestimmungen reichen für die im Sinne der geordneten Gesamtentwicklung notwendige Limitierung dieser Entwicklung nicht aus. Ebenso gibt es derzeit keine ausreichenden rechtlichen Möglichkeiten, bei großen Hotelbauvorhaben raumordnerisch gestaltend einzugreifen, sofern bereits gewidmetes Bauland vorliegt. Ebenso sind die raumordnungsrechtlichen Möglichkeiten, auf die alpinen Erschließungen planerisch einzuwirken, äußerst beschränkt; insbesondere stehen der überörtlichen Raumordnung hier keine generellen Festlegungsmöglichkeiten im Rahmen von Entwicklungsprogrammen offen. Vor allem in den bereits hochentwickelten Gebieten ist jedoch eine beträchtliche Dynamik, vor allem hinsichtlich Kapazitätserweiternder Investitionen, nach wie vor gegeben.

Freiland in Gefahr

- Die Inanspruchnahme des Freilandes für Baulandwidmungen und für Infrastrukturbauten konzentriert sich in hohem Maße auf Nichtwaldflächen. Es ist daher in den letzten Jahrzehnten ein gewaltiger Substanzverlust insbesondere bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen entstanden.
- Die überörtliche Raumordnung ist bisher erst in Teilen des Landes durch

Festlegung landwirtschaftlicher Vorangflächen gegensteuernd wirksam geworden.

- Speziell im Dauersiedlungsraum bedürfen aber auch Naherholungsgebiete, Reste von naturnahen Landschaften und Biotopen sowie landschaftsbildprägende Elemente eines besonderen Schutzes.

- Die "Grünzonenplanung" als Instrument der überörtlichen Raumordnung zur Bewahrung aller genannten Freilandfunktionen ist auf bestehender rechtlicher Grundlage als landesweites Vorhaben derzeit im Anlaufen.

- Für intensive Freiraumnutzungen (z.B. Golfplätze) gibt es derzeit keine ausreichenden raumordnungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten.

Verkehr geht auch die Raumordnung etwas an

- Die Verkehrsbelastung Tirols resultiert nicht nur aus dem Transit, sondern ist in hohem Maße auch hausgemacht. Belastungen durch den Verkehr sind in vielen Fällen nicht auf einzelne Verursacher, sondern auf die Überlagerung verschiedener Verkehrsströme zurückzuführen.

- Aufgabe der Raumordnung ist es auch, die weitere Entwicklung individualverkehrsauslösender Strukturen in vernünftigen Grenzen zu halten.

- Die Steuerung der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung hat bisher auf die Erschließbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (z.B. Baulandwidmungen vorzugsweise in Haltestelleneinzugsbereichen) auf die Verkehrsminimierung durch entsprechende räumliche Zuordnung der verschiedenen Funktionen und auf die bestmögliche Verknüpfung von Individualverkehr und öffentlichem Verkehr zu wenig Bedacht genommen.

- Sowohl der überörtlichen als auch der örtlichen Raumordnung ist es bisher verschiedentlich nur unzureichend gelungen, Wohngebietswidmungen oder sonstige sensible Nutzungen von bestehenden,

stark belasteten Verkehrswegen fernzuhalten.

- Umgekehrt ist die Berücksichtigung raumordnerischer Aspekte bei Verkehrsplanungen nicht raumordnungsrechtlich durchsetzbar, sondern ist erst seit jüngerer Zeit durch entsprechende Bedachtnahmeklauseln in den straßenrechtlichen Vorschriften gewährleistet.

Diese Aufzählung von Anknüpfungspunkten für eine griffigere Raumordnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie gibt aber doch jene Schwerpunkte an, mit denen sich die bevorstehende Novelle zum Tiroler Raumordnungsgesetz vorrangig auseinanderzusetzen hat.

Diese Novelle ist zweifellos eine große Herausforderung, nicht nur für die vorbereitend tätigen Beamten und für die politischen Entscheidungsträger, sondern für alle, die in diesem Lande leben. Es wird eine unbequeme Novelle in dem Sinne sein, als sie uns allen mehr Disziplin im Umgang mit unserem Lebensraum abverlangen wird. Es wird aber auch eine Novelle sein, die zur Erhaltung und Entwicklung einer umfassend verstandenen Lebensqualität und auch angesichts unserer Verantwortlichkeit für die Zukunft eigentlich auf breite Zustimmung stoßen müßte. ■

DAS "NEUE" TIROLER RAUMORDNUNGSGESETZ NIMMT GESTALT AN

Karl Spörr, Dr., Vorstand der Abt. Ve 1

Es braucht eine mutige Novelle mit Zukunftsperspektiven. Die Diskussion über die künftige Gestaltung unseres Lebens- und Wirtschaftsraumes ist im vollen Gange. Immer deutlicher wird dabei auch sichtbar, daß Planungssünden der Vergangenheit der Bevölkerung der Gegenwart teuer zu stehen kommen. Der voranstehende Beitrag von Rauter zeigt deutlich auf, wo uns in der Tiroler Raumordnung der Schuh drückt!

Diskussion auf breiter Basis notwendig

Die Notwendigkeit, die rechtlichen Grundlagen für eine wirksamere Raumordnung zu schaffen, ist unbestritten. Bei allem, was an gesetzlichen Neuerungen zu erwarten ist, ist jedoch mit Nachdruck darauf hinzuweisen, daß ein noch so gutes Raumordnungsgesetz nur dann den gewünschten Erfolg bringen kann, wenn die Sinnhaftigkeit der Regelung von der Bevölkerung akzeptiert wird.

Es ist daher nicht nur richtig, sondern geradezu unverzichtbar, die Erstellung dieser "großen" Raumordnungsgesetz-Novelle in einen breiten Informations- und Meinungsbildungsprozeß einzubetten und noch vor der Behandlung im Landtag Verständnis für die erforderlichen Maßnahmen zu wecken.

Die nachfolgende Darstellung der voraussichtlichen inhaltlichen Schwerpunkte dieser Novelle soll dazu beitragen. Ausdrücklich weise ich darauf hin, daß es sich hierbei um Entwurfsvorstellungen handelt, die bisher weder das Begutachtungsverfahren durchlaufen haben, noch von den politischen Entscheidungsträgern behandelt wurden. Landesregierung und Landtag wer-

den sich mit diesem Thema voraussichtlich im heurigen Herbst befassen.

Bei der Novellierung des Raumordnungsgesetzes zu beachtende Grundsätze

Das Raumordnungsgesetz muß lebendiges Recht sein. Bei seiner Novellierung sind daher nicht nur die raumordnungsfachlichen Anforderungen, sondern auch die folgenden regelungstechnischen Grundsätze zu berücksichtigen:

- Das Raumordnungsgesetz soll positive räumliche Entwicklungen unterstützen; keinesfalls darf es sie durch "Überregelungen" behindern. Eingriffe in die Grundfreiheiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

- Die getroffenen Regelungen müssen durch entsprechende Sanktionen auch tatsächlich durchsetzbar sein. Mißbräuchen und Umgehungen muß von Anfang an wirksam entgegengetreten werden.

- Die geforderten Maßnahmen müssen arbeitstechnisch bewältigbar sein; Fristen müssen realistisch angesetzt werden. Diese Vorgabe betrifft die Bereitstellung geeigneter Plangrundlagen ebenso, wie die

Verfügbarkeit ausreichender personeller Kapazitäten in den Gemeinden und beim Amt der Landesregierung sowie das Arbeitspotential der privaten Raumplanungsbüros.

- Die Finanzierung der Plangrundlagen und des Planungsaufwandes sowie der durchzuführenden Maßnahmen (z.B. aktive Bodenpolitik) muß gesichert sein.

- Auf die Vernetzung des Raumordnungsrechtes mit dem Grundverkehrsrecht (insbesondere mit dem nach Kompetenzübertragung zu regelnden Baulandgrundverkehr) aber auch mit anderen raumordnungsrelevanten Rechtsmaterien (z.B. Wohnbauförderungsgesetz, grundstücksbezogenes Abgaberecht, usw.) ist zu achten.

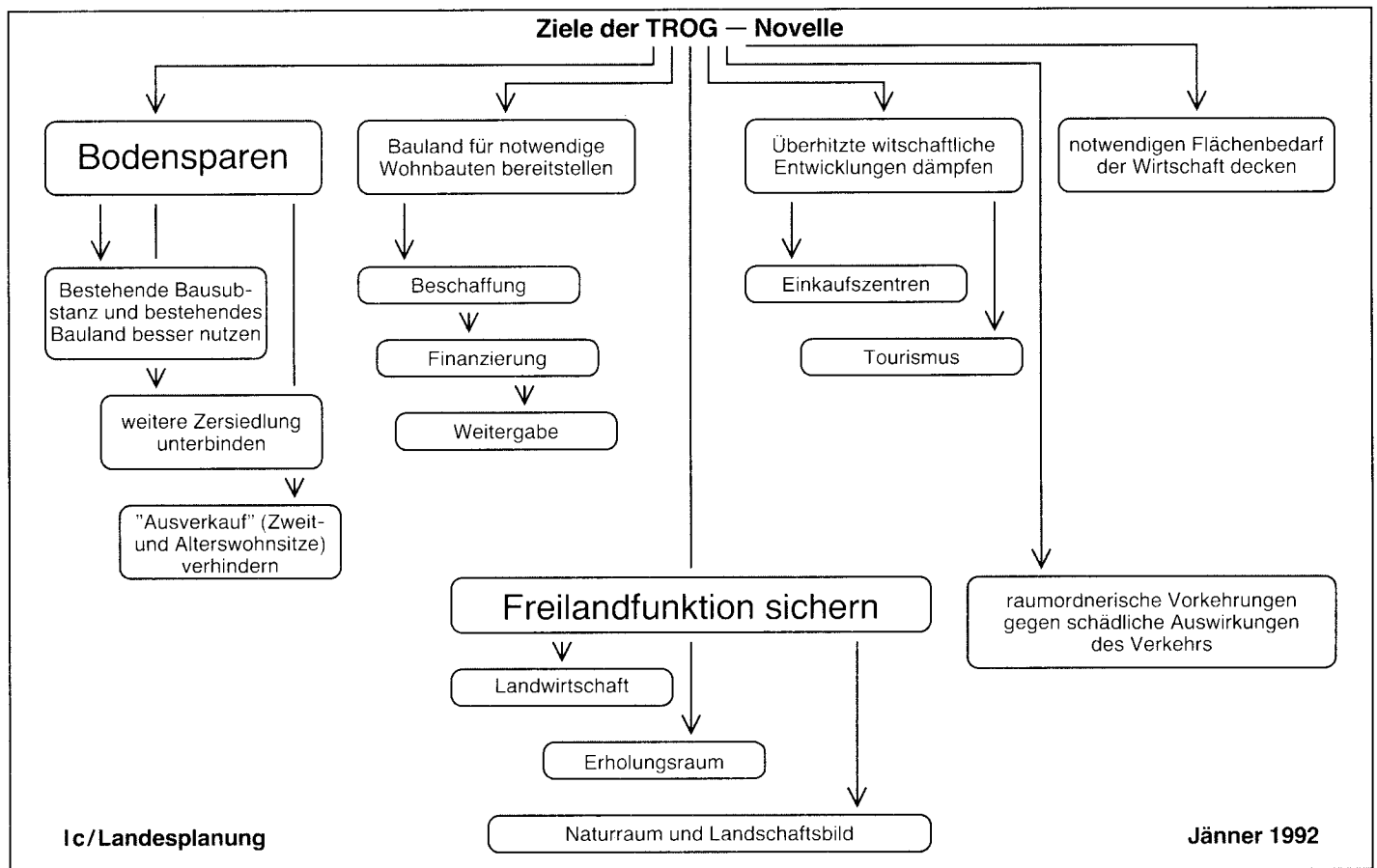
- Verwandte planerische Aktivitäten (z.B. örtliche Tourismusleitbilder, Dorferneuerungspläne und örtliche Entwicklungskonzepte) sind zu koordinieren.

Ausgerichtet auf die in der Grafik dargestellten Hauptziele wird die Raumordnungsgesetz-Novelle voraussichtlich folgende inhaltliche Schwerpunkte aufweisen:

Präzisere Zielvorgaben und mehr Handlungsmöglichkeiten für die überörtliche Raumordnung

Das Tiroler Raumordnungsgesetz enthält derzeit eine Reihe nicht mehr zeitgerechter und unpräzise formulierter Ziele. Wesentliche Zielvorstellungen, wie etwa der sparsame Umgang mit Grund und Boden, fehlen völlig. Dieser "Zielkatalog" wird daher neu formuliert.

Im § 4 des Raumordnungsgesetzes sind derzeit bereits Möglichkeiten enthalten, Grundflächen im Interesse der überörtlichen Raumordnung einer bestimmten Verwendung vorzubehalten. Diese Auflistung von möglichen Bindungen der örtlichen Raumordnung durch Verordnung der Landesregierung soll gegenüber dem geltenden Gesetz beträchtlich erweitert werden. Es han-



delt sich dabei u.a. um die

- Ausweisung von Grünzonen;
- Festlegung von Vorbehaltsflächen für Gewerbe- und Industriegebiete;
- Festlegung von Vorbehaltsflächen für Bauten und Anlagen des Gemeinbedarfes von überörtlicher Bedeutung;
- Festlegung von Vorbehaltsflächen für im Interesse des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu schützende oder freizuhaltende Gebiete;
- Festlegung von Siedlungsgrenzen;
- Festlegung von bestimmten Baudichten;
- Beschränkung der Schaffung von weiteren Möglichkeiten zur Beherbergung von Gästen.

Einschneidende Änderungen bei der örtlichen Raumordnung

In der örtlichen Raumordnung bestehen vor allem folgende Problem-bereiche:

- Überalterung der Flächenwid-

mungspläne, Vielzahl an jährlichen Umwidmungen,

- Baulandüberhang und Baulandhortung,
- hohe Baulandpreise,
- große Zahl an freistehenden Einfamilienhäusern,
- Zersiedelungstendenz,
- hohe Infrastrukturkosten für die Gemeinden,
- weitestgehende Ausrichtung der Gliederung des Baulandes auf die Erschließung im Individualverkehr,
- fehlende Bebauungspläne,
- Mißbrauch beim Bauen im Freiland,
- mangelndes raumordnerisches Denken im Gemeinderat.

Zur Lösung dieser Probleme ist ein dringender Handlungsbedarf gegeben. Angesichts dieser Dringlichkeit einerseits und des unterschiedlichen Zeitbedarfes für die Umsetzung verschiedener notwendiger Maßnahmen andererseits, werden bei der Novellierung der Bestimmungen über die örtliche Raumordnung zwei Strategien verfolgt:

1. Einfügung von Bestimmungen, die bereits kurzfristig und ohne erheblichen Verwaltungsaufwand greifen können.

2. Festlegungen, die erst längerfristig zum Tragen kommen, weil sie zu ihrer Durchführung umfangreicher Vorarbeiten bedürfen.

Das "Sofortmaßnahmenpaket"

Widmung von Aufschließungsgebieten

Binnen sechs Monaten ab Inkrafttreten der Novelle zum Tiroler Raumordnungsgesetz sollen die Gemeinden verpflichtet sein, in den Flächenwidmungsplänen als Bauland ausgewiesene unbebaute Grundstücke, deren Bebauung nicht möglich ist, da sie nicht voll erschlossen (innere Erschließung, Kanal, Wasser, Straße) oder von der Figuration her nicht optimal verbaubar sind (ungünstige Restflächen, Riemenparzellen), als Aufschließungsgebiet zu widmen, mit gesetz-

lichem Bauverbot.

Eine Umwidmung in vollwertiges Bauland soll erst erfolgen dürfen, wenn

- durch Festlegungen in einem Bebauungsplan und erforderlichenfalls auch durch ein Baulandumlegungsverfahren eine optimale Nutzung sichergestellt ist;
- eine verdichtete, bodensparende Verbauung gewährleistet ist;
- der Eigenbedarf für die widmungsgemäße Verbauung innerhalb angemessener Frist nachgewiesen wird;
- oder durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer sichergestellt ist, daß das Grundstück innerhalb angemessener Frist einem Verwendungszweck entsprechend dem Flächenwidmungsplan und den Festlegungen im Bebauungsplan zugeführt wird.

Bauerwartungsland

Ebenso sollen die Gemeinden verpflichtet werden, binnen sechs Monaten ab Inkrafttreten des Tiroler Raumordnungsgesetzes alle unverbauten, voll erschlossenen, als Bauland ausgewiesenen Flächen als Bauerwartungsland zu widmen, mit ebenfalls gesetzlichem Bauverbot. Die Umwidmung in vollwertiges Bauland der entsprechenden Widmungskategorie soll erst erfolgen dürfen, wenn

- ein Bebauungsplan erlassen ist, der die entsprechenden Festlegungen im Hinblick auf eine bodensparende Verbauung trifft;
- der Eigenbedarf für eine bodensparende Verbauung innerhalb angemessener Frist nachgewiesen ist;
- oder die entsprechende Verwendung durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer sichergestellt ist.

Bauten im Freiland

Die Errichtung von Gebäuden und Anlagen im Freiland, soweit diese für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich der dazugehörigen Wohngebäude notwendig sind, soll nur noch auf für diesen Zweck gewidmeten Flächen

zulässig sein.

Für die Gebäudegröße sollen dabei folgende Obergrenzen gelten:

- Für das Haupthaus 300 m² Wohnnutzfläche, incl. der Flächen der Gästezimmer und des Altenwohnzweiges;
- für das Austragshaus eine Wohnnutzfläche von max. 80 m² (die Errichtung von Gästezimmern im Austragshaus soll ausgeschlossen sein). Auszunehmen von dieser Widmungspflicht wären gegebenenfalls Stadel (Heupillen, Hainzenhütten, Harpfen, Stanggerhütten) ohne Fundamentplatten bzw. Unterkellerung.

Zweitwohnsitze und Großhotellerie

Die Bestimmungen über Apartmenthäuser, Feriendörfer und Wochenendsiedlungen (§ 16 a) werden verschärft: Die Erteilung von Baubewilligungen zur Errichtung von Apartmenthäusern, die nicht in Form eines Gastronomiebetriebes geführt werden, sowie für Feriendörfer, Wochenendsiedlungen und Wochenendhäuser soll grundsätzlich nicht mehr möglich sein.

Für gastgewerblich genutzte Apartmenthäuser wird es je nach der Intensität der angebotenen Dienstleistungen eine größenmäßig abgestufte Zulässigkeit der Errichtung auf dafür gewidmeten Sonderflächen geben.

Beherbergungsbetriebe mit mehr als 5.000 m² Gesamtnutzfläche bzw. mehr als 120 Gästebetten sollen künftig nur auf speziellen Sonderflächen errichtet werden dürfen, wobei die Sonderflächenwidmung nur zulässig sein soll, wenn ein Raumordnungsprogramm des Landes dies vorsieht.

Längerfristige Perspektiven

Die künftige Raumordnung wird dreistufig zu erfolgen haben:

1. Erlassung eines örtlichen Raumordnungskonzeptes
2. Überarbeitung der Flächenwidmungspläne
3. Erlassung der Bebauungspläne

Örtliches Raumordnungskonzept

Die Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtung zur Erarbeitung von umfassenden Entscheidungsgrundlagen für die Erlassung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen kann nur durchgesetzt werden, wenn die Gemeinden verpflichtet werden, örtliche Raumordnungskonzepte zu erarbeiten.

Darin sollen eine umfassende Grundlagenbestimmung vorgenommen und erwünschte bzw. anzustrebende Entwicklungen aufgezeigt werden. Der Dorferneuerungsplan und das örtliche Tourismusleitbild sollen wesentlich in die Grundlagenermittlung einbezogen werden, um Doppelgleisigkeiten und auch Widersprüche zu vermeiden.

Das örtliche Raumordnungskonzept soll jedenfalls Aussagen treffen über

- die angestrebte Nutzung und Erhaltung der freien Landschaft;
- die Erhaltung von Flächen besonderer ökologischen Wertigkeit;
- die angestrebte wirtschaftliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung von Standortfragen, Umweltverträglichkeit und Entwicklungsgrenzen;
- das bereits ausgewiesene nicht verbaute, sowie das darüber hinaus erforderliche Bauland, seine geräumige Anordnung, funktionelle Gliederung und dichtenmäßige Nutzung, unter Berücksichtigung des Wohnbedarfes und der angestrebten wirtschaftlichen Entwicklung;
- die Führung der Hauptverkehrswege unter Berücksichtigung des öffentlichen Verkehrs, sowie die zeitliche Abfolge, Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanung und der Erschließung des Baulandes;
- öffentliche Bauten und Anlagen, soziale Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen, usw.

Das örtliche Raumordnungskonzept wird von einem befugten Ziviltechniker zu erarbeiten und vom Gemeinderat in Verordnungsform zu erlassen sein, es wird der Genehmigung durch die Landesregierung bedürfen.

Die Einbeziehung der Gemeindebewohner in die Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist vorgesehen. Wird die Verpflichtung zur Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes nicht erfüllt, so sollen Änderungen des Flächenwidmungsplanes nicht mehr genehmigt werden; ebenso ist für den Fall der Säumigkeit eine Ersatzvornahme durch das Land vorgesehen. Die Vorteile des örtlichen Entwicklungskonzeptes sind

- die Erzeugung eines umfassenden raumordnerischen Denkens in den Gemeinden;
- die bessere Handhabung und schnellere Abwicklung bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes;
- die Verfügbarkeit besserer Planungsgrundlagen bei der Überarbeitung der Flächenwidmungspläne.

Mögliche Probleme liegen in der Zeitdauer der Erstellung, den damit verbundenen Kosten und der möglicherweise unzureichenden Kapazität an ausgebildeten privaten Raumplanern.

Überarbeitung der Flächenwidmungspläne

Aufbauend auf das örtliche Raumordnungskonzept werden alle Flächenwidmungspläne zu überarbeiten sein. Es ist hierfür eine Frist von etwa fünf Jahren ab Inkrafttreten der Raumordnungsgesetz-Novelle vorgesehen.

Bei der Überarbeitung bzw. Neuerrlassung der Flächenwidmungspläne werden auch die folgenden Überlegungen zu berücksichtigen sein:

- Die Beachtung der neu formulierten Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung;
- die Heranziehung der Dorferneuerungspläne und Tourismusleitbilder als Grundlage für die Bestandsaufnahme und für die Überarbeitung der Flächenwidmungspläne;
- die Anpassung an neu definierte Widmungskategorien und die Harmonisierung der Flächenwidmungsplan-Festlegungen mit den tatsächlich gegebenen Verhältnissen;

- die Einschränkung des Baulandüberhanges;
- die Rückwidmung von Flächen, die nach heutigen Maßstäben als Bauland nicht geeignet sind, in Freiland.

Bebauungspläne

Als grundlegende Änderung gegenüber der bisherigen Regelung wird künftig eine bauliche Nutzung oder die Erteilung einer Baubewilligung erst dann möglich sein, wenn für das als Bauland ausgewiesene Grundstück ein Bebauungsplan erlassen ist. Damit könnte u.a. sichergestellt werden, daß eine Verbauung jedenfalls in bodensparender Weise erfolgt.

Vorstellbar ist, den Bebauungsplan künftig in zwei Stufen zu erlassen: In einer ersten Stufe wären für das gesamte Gemeindegebiet grundsätzliche Bebauungsregeln in verbaler Form festzulegen.

Soweit dann die Verbauung eines bisher unverbauten Grundstückes konkret vorgesehen ist, wäre die Gemeinde zu verpflichten, als Stufe 2 einen vollständigen Bebauungsplan für das betreffende Areal zu erlassen.

Weitere in der Raumordnungsgesetz-Novelle vorgesehene Maßnahmen

Privatrechtliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Raumordnungsziele

Jede Gemeinde soll künftig verpflichtet sein, privatrechtliche Maßnahmen zur Verwirklichung der angestrebten örtlichen Raumordnungsziele und der Ziele im örtlichen Raumordnungskonzept zu setzen, insbesondere zur Vorsorge für Wohnungen und Betriebsflächen entsprechend dem zu erwartenden Bedarf (Einbau des Vertragsrechtes in die Raumordnung). In diesem Sinne sollen von den Gemeinden Vereinbarungen mit den

Grundeigentümern über die Verwendung von Grundstücken entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung und den Festlegungen des Bebauungsplanes abgeschlossen werden, mit folgenden Inhalten:

- Die Verbauung in angemessener Frist;
- den Verkauf von Flächen für den geförderten Wohnbau;
- das Eintrittsrecht der Gemeinde im Ausmaß der Hälfte der von der Widmung betroffenen Grundfläche;
- einen angemessenen Preis.

Dies soll zunächst einmal bei Neuwidmungen von Bauland geschehen, wenn kein Eigenbedarf nachgewiesen wird.

In gleicher Weise wäre ferner für Grundstücke, welche seit mehr als 10 Jahren im ausgewiesenen Bauland liegen und deren Eigentümer weder einen Eigenbedarf geltend macht noch bereit ist, zu verkaufen, unter bestimmten Voraussetzungen ein Eintrittsrecht der Gemeinden vorstellbar.

- Die Einrichtung eines Baulandbeschaffungs- oder Raumordnungsfonds wird jedenfalls als zweckmäßig angesehen, zum Zwecke der Sicherstellung und Erschließung geeigneter Grundstücke für die Errichtung von Bauten, welche nach dem Tiroler Wohnbauförderungsgesetz förderbar sind.

- Die Einführung einer Widmungs- oder Wertschöpfungsabgabe wird zu diskutieren sein, ebenso wird die Einführung einer Zweitwohnungsabgabe für notwendig erachtet.

Die "Eckdaten" der Raumordnungsgesetz-Novelle liegen nun also als Diskussionsentwurf auf dem Tisch. Sie wurden auf Grundlage eingehender Vorarbeiten formuliert. Über die dazu ergehenden Reaktionen darf man gespannt sein. Im Interesse einer geordneten Landesentwicklung und unserer Verantwortung für künftige Generationen ist zu hoffen, daß ein möglichst großer Teil dieser Vorstellungen tatsächlich Berücksichtigung finden wird. ■

WOHNBAU - EINFAMILIENHAUS VORAUSSCHAUEN - UMDENKEN - HANDELN

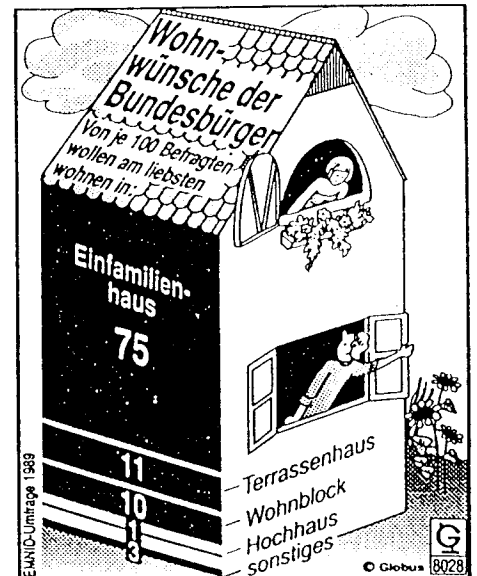
Karl Scherl, Dipl.-Ing., Vorstand der Abt. Vld3 - örtliche Raumordnung

Die außerordentliche Schönheit und gleichzeitig aber auch die besondere Sensibilität und Begrenztheit unseres Tiroler Lebensraumes müssen wir uns täglich vor Augen halten, weil wir täglich Ansprüche an diesen Raum stellen und diesen Raum täglich etwas verändern. Schonende, sinnvolle, be-

im weitesten Sinne gewidmet ist, aber Gott sei Dank noch nicht zur Gänze verbraucht ist, werden Raumnutzungsgrenzen für jedermann erkennbar. Handlungsbedarf ist gegeben, lenkendes Eingreifen der Verantwortlichen wird zur absolut logischen Notwendigkeit.

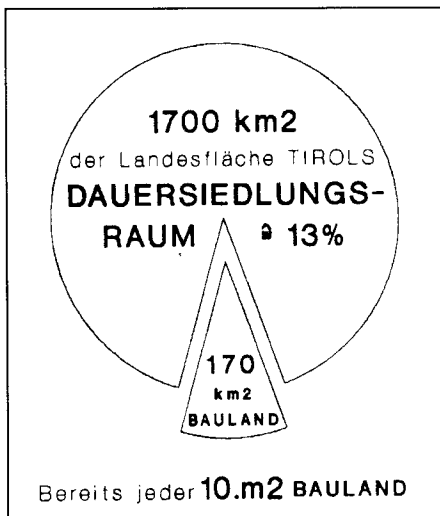
Die größtmögliche Zufriedenheit sowie größtmögliche Chance zur Selbstverwirklichung des Einzelnen muß auch in dieser gegenwärtigen Situation als Ziel weiterhin bestehen bleiben.

Der größte Bodenverbrauch erfolgt nach wie vor auf dem Sektor Wohn-

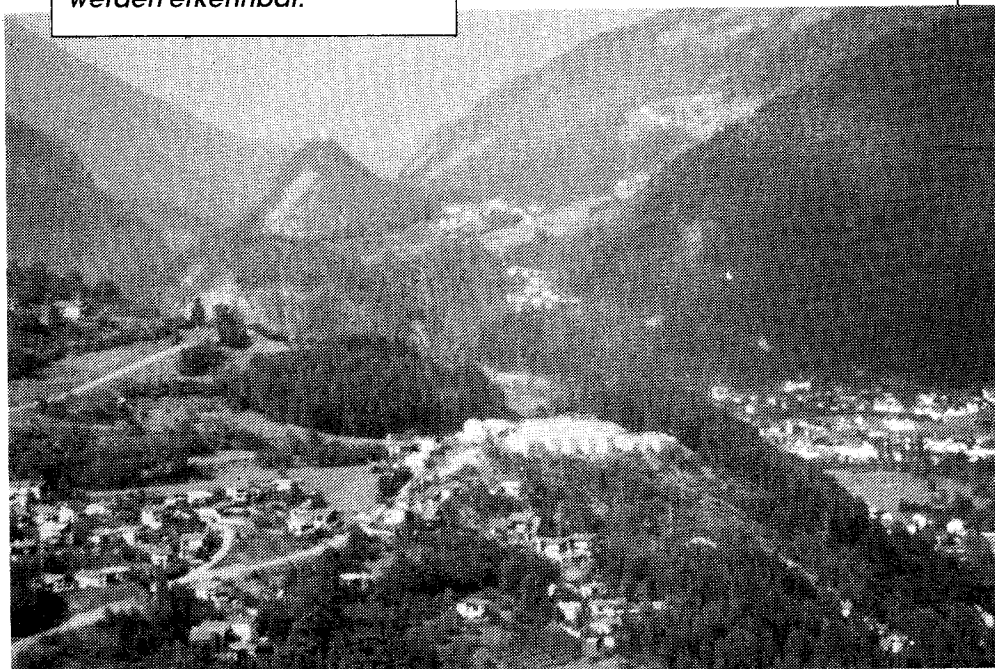


bau. Österreichweit wünschen sich über 80 % der Menschen "Wohnbau im Einfamilienhaus". Die karikierte Statistikdarstellung der Wohnwünsche im benachbarten Deutschland zeigt uns ähnliches Wunschdenken.

Das freistehende Einfamilienhaus war bislang bei uns das Nonplusultra, führte aber durch tausendfache Verwirklichung in seiner Gesamtheit zum Bild der Zersiedelung und ist auf Grund der heutigen Situation als Regellösung in den Bereich der anachronistischen Baulandnutzung einzustufen.



*Raum Landeck/Umgebung
naturräumliche Grenzen
werden erkennbar.*



dächtige Bodennutzung sowie sparsamer Verbrauch von Natur- und Kulturgrund insbesondere für bauliche Zwecke wird seit Jahren schon gepredigt.

Angesichts unseres nur rund 1.700 km² großen Dauersiedlungsraumes, das sind rund 13 % unserer Landesfläche, ist bedächtiger und sparsamer Umgang mit Grund und Boden von vorrangiger Bedeutung. Wenn wir uns bewußt sind, daß von diesem Dauersiedlungsraum heute bereits jeder zehnte m² für Bauzwecke

Foto: Scherl

Dorf Götzens in der Nachbarschaft der Stadt Innsbruck. Das freistehende Einfamilienhaus prägt auch hier das Ortsbild.

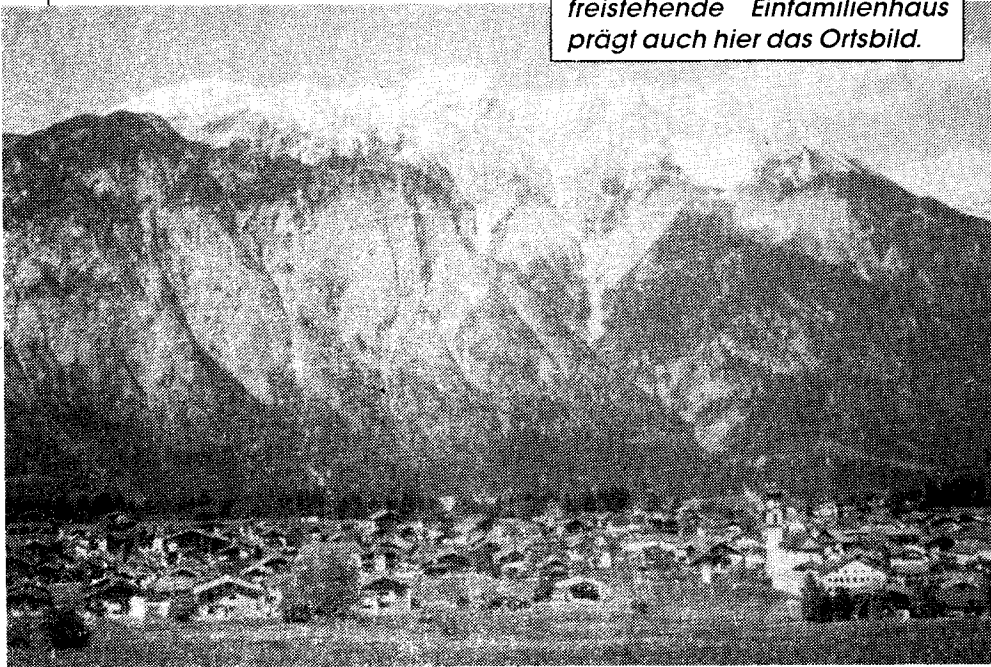
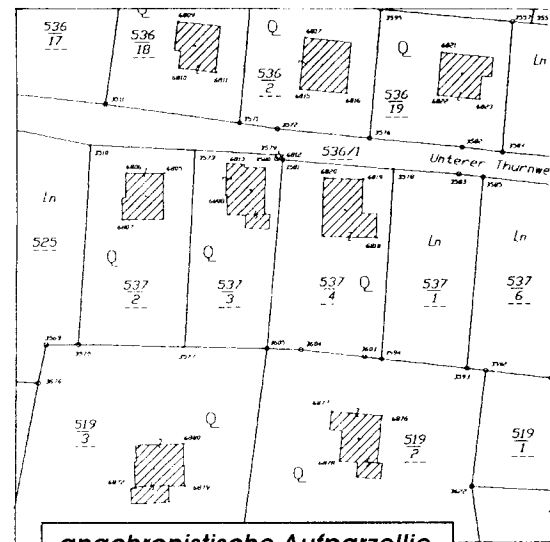


Foto: Scherl

Der Flächenwidmungsplan und ein Bebauungsplan, der sich lediglich auf die gesetzlich geforderten Mindestfestlegungen beschränkt, können zeitgerechten, sparsamen und umweltschonenden Bodenverbrauch in keiner Weise absichern. Hierzu bedarf es ernsthafter Befassung und fachkundiger Auseinan-

dersetzung unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten mit dem Ziel der konsequenten Umsetzung der gefundenen bestmöglichen Lösung im überschaubaren Zeitraum. Sogenannte "Aufparzellierungen" in bebauungsfähige Grundstücke nach dem Motto "Grundstücksgröße nach Wunsch solange der Vorrat

reicht", müssen der Vergangenheit angehören und sind durch entsprechende, auf örtlichen Raumordnungskonzepten aufbauende Gemeindevorgaben auszuschließen. Die rasante Preisentwicklung am Sektor Bauland hat dieses Problem nunmehr verstärkt aus den zentralörtlichen Räumen in periphere Lagen verlagert. Rasches Umdenken und Handeln tut Not.



anachronistische Aufparzellierung - Grundstücksgröße nach Wunsch solange der Vorrat reicht.

rasches Umdenken tut Not.



Foto: Scherl

Viele raumordnungsinteressierte Gemeinden haben in Erkenntnis ihrer räumlichen Gegebenheiten bewußt reagiert und schon in der Vergangenheit mit aktiver Raumordnungspolitik begonnen. Bodensparende Lösungen wurden gesucht, die dem überwiegend vorhandenen Wohnwunsch nach Wohnen im Einfamilienhaus gerecht wurden. Auch bei Reduzierung des quantitativen Bodenverbrauchs waren mit Grundstücksgrößen von weniger als 300 m² großzügige qualitätsvolle Wohnhauslösungen erzielbar. Darüberhinaus wurde bei vielen der konzeptionellen Lösungen neben dem Gedanken des Grundsparens auch die Notwendigkeit des umweltfreundlichen, energiebewußten Bauens umfassend mitbehandelt. In diesen gesamtheitlichen Überlegungen wurde konsequenterweise auch

durch bewußte Baustoffwahl der langfristig zu sehende Kreislauf der Materialien mit einbezogen.

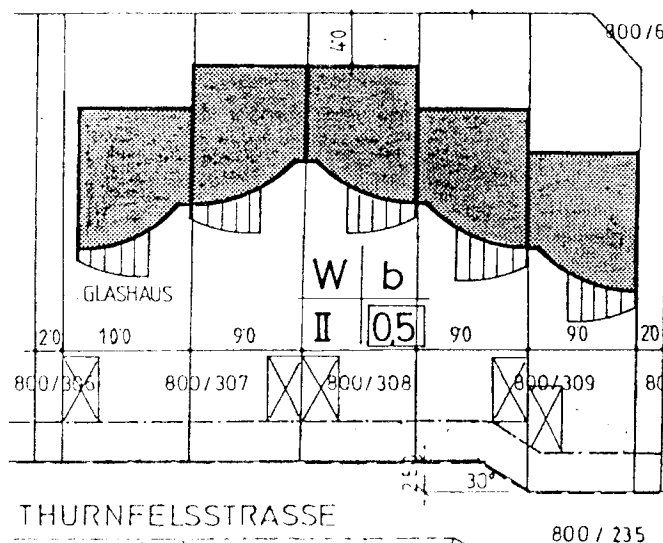
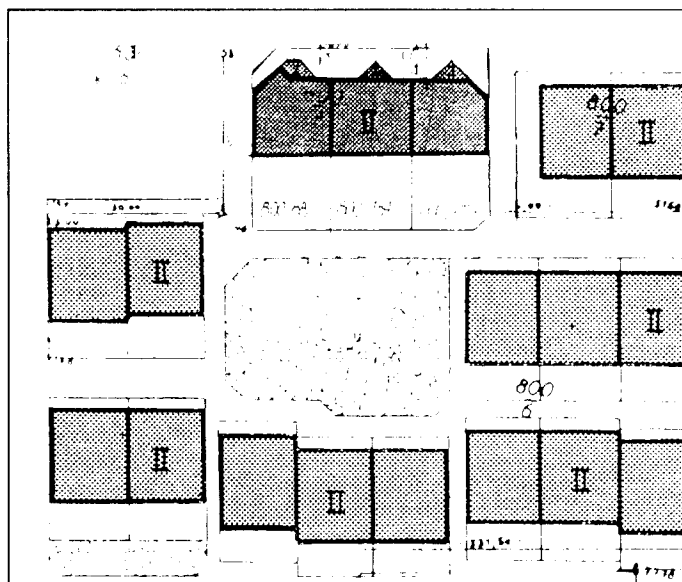
Wettbewerbe bringen Ideenvielfalt und Auswahlmöglichkeit und sollten bei umfangreichen Projekten selbstverständlich sein.

Im Sinne der Erhaltung der Qualität unserer gemeinsamen Lebensgrundlagen und unseres Lebensraumes werden umfassendere Betrachtungsweisen notwendig sein. Zukünftige neue Wege für eine vorausschauende schonende Gestaltung unserer gemeinsamen Basis im Sinne der Reduzierung möglicher Konflikte durch gegenseitige unverträgliche Nutzungsinteressen, werden fallweise nur durch Lösungen gefunden werden können, die Gemeindegrenzen überschreiten müssen. ■

Renaissance einer Planungs- idee im Sieglanger Innsbruck.



Foto: Scherl



*überlegtes Handeln an zwei Bei-
spielen aus Völs - Vorentwurfs-
planung und Bebauungspla-
nung erfolgen Hand in Hand.*

*Das bis auf letzte Komplettierungs-
arbeiten fertige Ergebnis im März 1992.*

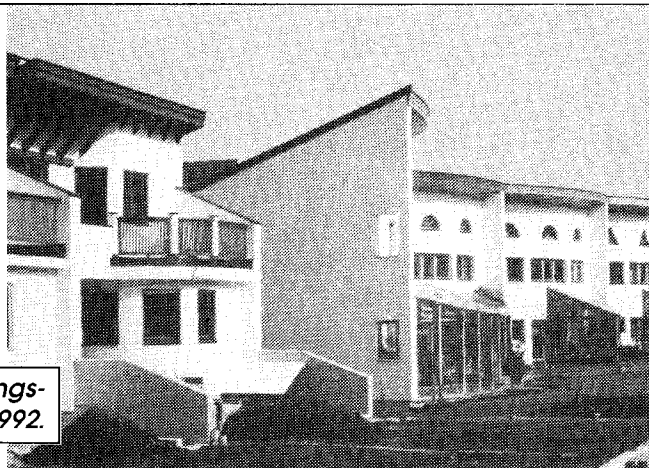


Foto: Scherl

Hat Tirol für die Zukunft noch genügend Grundflächen für Industrie, Gewerbe und Handwerksbetriebe?

Walter Preyer, Dipl. Ing., Abt. Vld3 - örtliche Raumordnung

Die Ortsplanung stellte in den letzten Jahren des öfteren die Frage an Gemeinden, verantwortliche Politiker und Kammern, wo wir, unsere Jugend oder gar zukünftige Generationen angesichts des derzeitigen Flächenverbrauchs, bedingt durch den ständigen Ruf nach mehr und mehr Wachstum auf allen Gebieten, noch eigene Betriebe gründen können? Gerade im Zuge des bevorstehenden Beitritts zur EG wird diese Frage noch dringlicher und bedarf einer Lösung.

Je näher der EG-Beitritt rückt, um so klarer wird der Umstand, daß durch den EG-Beitritt sich die Nachfrage bei steigenden Grundpreisen vergrößert.

Durch die damit aber ständig fortschreitende Verknappung der geeigneten, verfügbaren Flächen wird die Planung noch mehr als bisher zur zentralen Aufgabe der Gemeinden, der örtlichen Raumplanung in der Vorbereitung, und der Regierung in der letztendlichen Entscheidung für die Umwidmung dieser Flächen.

Es wird daher Kraft und Anstrengung aller Verantwortlichen benötigt, um diese Frage auch in der Zukunft so zu lösen, daß, wie eingangs aufgezeigt wurde, die einzig nicht vermehrbare Lebensgrundlage "Grund und Boden" auch für die nächsten Generationen noch erhalten bleibt. Wie und nach welchen Grundsätzen sollen die notwendigen Arbeitsflächen gefunden, beurteilt und letztendlich im Sinne des TROG auch gewidmet werden?

Auf Grund der Vorschriften des § 11 des TROG wird in Zukunft noch mehr geachtet werden müssen,

daß das flächenbedingte immer enger werdende Nebeneinanderleben der Bevölkerung, sowie der Gäste auch in Zukunft, so wie bisher möglich sein wird.

Es muß auch klar und deutlich aufgezeigt werden, daß der Ausdehnung und auch der Art der Betriebe Grenzen gesetzt werden müssen. Z.B. steht der Betriebszweig Fremdenverkehr mit seinen über 40 Mill. Nächtigungen in der Region Tirol, gemessen an ihrer Größe, im Vergleich mit anderen Regionen Europas, europaweit einsam an der Spitze.

Diese allorts bekannte Tatsache bedarf einer ernstlichen Untersuchung ohne Aufschub, wie die zukünftige Weiterentwicklung dieses Wirtschaftszweiges aussehen soll.

Man muß ernstlich die Frage stellen, ob der Tourismus in bezug auf Mensch und Natur nicht schon gewisse Toleranzgrenzen überschritten hat und ob es verantwortet werden kann, daß unsere Kinder mit den heute gemachten Fehlern morgen leben werden müssen.

Daher wird man bei der Ansiedlung jeglicher Art von Betrieben aus der EG genau achten müssen, daß wir

nicht der gleichen Entwicklung wie im Fremdenverkehr zusteuern, wo oftmals die Quantität vor die Qualität gestellt wird.

Eine Betriebsansiedlung aus dem EG Raum soll daher auf Grund unserer knappen Flächenreserven möglichst nur nach genauer Prüfung des zu erzeugenden Produktes, der damit verbundenen Umweltbelastung, der Wertschöpfung, des Steueraufkommens für die Gemeinden und der Beschäftigung bodenständiger Arbeitskräfte erfolgen.

Besonders soll geachtet werden, daß solche Betriebe mit unseren Betrieben, die für den EG Markt oft zu klein sind, eine auch für unsere Betriebe noch lebensfähige Partnerschaft zur gemeinsamen Produktion eingehen.

Weiters muß die Ansiedlung von Großkonzernen, wie sie bereits im Unterland bestehen, auf Grund des beschränkten eigenen Arbeitskräfteangebotes, mit Rücksicht auf unsere Klein- und Mittelbetriebe und wegen des zu großen dafür notwendigen Flächenbedarfes in Zukunft besonders geprüft und überlegt werden.

In den vergangenen 10 Jahren wurde bereits mit den Gemeinden versucht, speziell für die Aussiedlung von Gewerbebetrieben aus den Kernzonen der Dörfer, Märkte und Städte, Gewerbebezonen zu schaffen. Gleichzeitig wird noch von Seiten der Gemeinden nach Möglichkeit ihrer Mittel auch versucht, diese Grundstücke anzukaufen oder beim Kauf Hilfestellungen zu geben. Von diesen Gewerbeflächen sollte ein Teil der Grundflächen auch an Jungunternehmer verpachtet werden können, damit die Gründung von notwendigen Handwerks- und Kleingewerbebetrieben zur Abdeckung der Bedürfnisse der Bevölkerung vorwiegend aus der umliegenden Region auch in Zukunft noch möglich sein wird.

Nach einigen Jahren soll für die Unternehmer auch die Möglichkeit des Erwerbes der anfangs gepachteten Grundstücke bestehen. Zusätzlich besteht bei einem anfänglichen Erwerb der Flächen durch die Gemeinde besser die Möglichkeit,

GEWERBEZONE KITZBÜHEL

GZL 19493 / 80

M+1 500

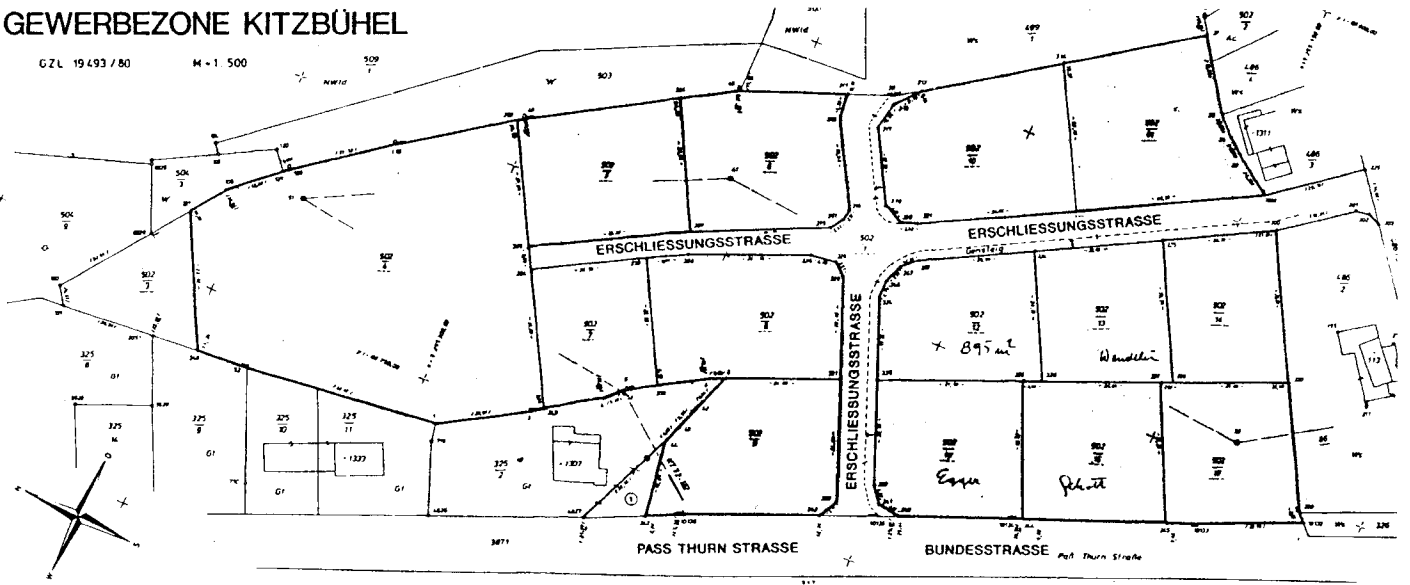
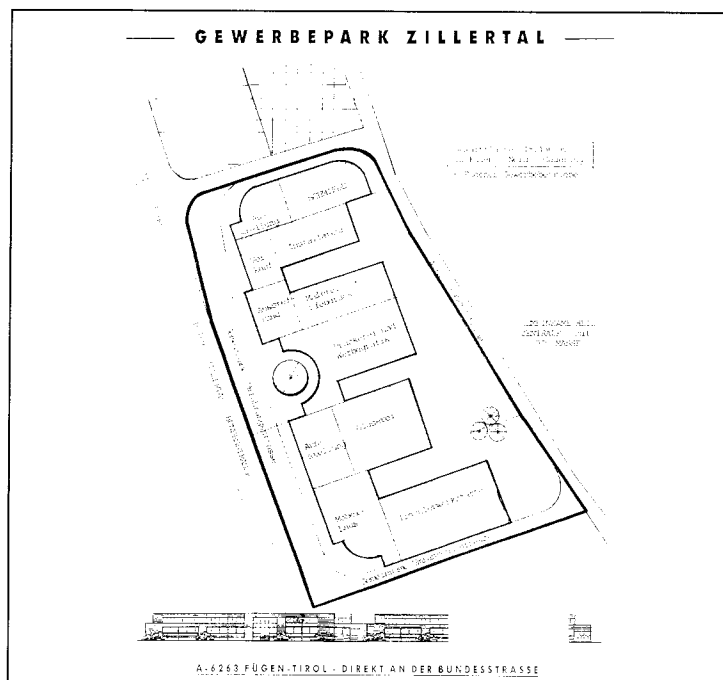


Foto: Strigl

das Gebiet nach erfolgter Erschließung dem Flächenbedarf des einzelnen Betriebes entsprechend einteilen und anpassen zu können. Diese Möglichkeit bestand z.B. bei der abgebildeten Gewerbezone in Kitzbühel.

Eine weitere Form der Planung besteht im dargestellten und von Dipl.-Ing. Höpfer betreuten Gewerbepark Fügen in der Zusammenfassung von kleinen Betrieben zu einer baulichen und betriebsorganisatorischen Einheit. Dieses Modell stellt nicht nur die grundsparsame Form für die Ansiedlung für mehrere Betriebe dar, sondern stellt bezogen auf Infrastruktur, der Errichtung und den Betriebskosten sicherlich die sparsamste Art dieser Gewerbeansiedlung dar.

Das Detail der Hackschnitzelheizung



soll z.B. zeigen, wie die Abfallprodukte des danebenliegenden Sägewerkes, der Zimmerei und der Tischlerei ohne Transportkosten verwertet werden könnten und damit sicherlich eine sparsame umweltfreundliche Heizmöglichkeit für alle umliegenden Betriebseinheiten geschaffen werden könnte.

Auch in anderen Teilen Tirols wie z.B. in Wörgl, Kufstein, Kramsach, St. Johann und Kirchdorf sind ähnliche Modelle in Planung.

Sicherlich stellen diese Modelle bessere Möglichkeiten für die Aussied-

lung von Betrieben dar. Wie aber alle diese kleinen Gewerbeazonen in Kitzbühel oder in Erpfendorf gezeigt haben, sind solche Zonen wegen des Nachholbedarfes sofort mit Betrieben vollgefüllt und die Gemeinde sowie die Ortsplanung stehen neuerlich vor der oft fast unlösbaren Aufgabe, eine neue Zone zu finden, die den Anforderungen des TROG, der Wirtschaft, der Umwelt und der Nachbarschaft gerecht wird. Da aber der Ansiedlungsdruck durch die EG sicherlich noch gewaltig wächst, darf die Ortsplanung wie

bereits eingangs erwähnt, vor allem die Gemeinden und alle sonstig verantwortlichen Stellen zur echten konstruktiven Zusammenarbeit in dieser wichtigen Angelegenheit aufrufen.

Gerade der sparsamste Grundverbrauch zählt daher in Zukunft zu den wichtigsten und schwierigsten Aufgaben in unserem Land und verlangt daher fachlich einwandfreie und politisch wertfreie Lösungsmodelle. ■

Baulandgrundverkehr - eine notwendige Ergänzung des Tiroler Grundverkehrsrechtes

Josef Guggenberger, Dr., Landesgrundverkehrsreferent

Nach der Gesetzesvorlage der Bundesregierung vom 10.12.1991 soll durch eine geringfügige Verfassungsänderung die Regelungsbefugnis, "den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen zu unterwerfen", den Ländern übertragen werden.

Die parlamentarische Behandlung der Regierungsvorlage zur "Verlängerung" des Baulandgrundverkehrs steht noch aus.

Es geht nicht nur um die Zweitwohnsitze

In unserem Land wird es immer schwieriger, Baugrundstücke für Wohn- und betriebliche Zwecke zu bekommen. Eine "Austrocknung" des heimischen Bodenmarktes durch die starke Nachfrage nach Zweitwohnsitzen, durch Grundankäufe für rein spekulative Vermögensanlagen, durch Baulandhortung in der Hand weniger kapital-

starker Käufer muß daher hintangehalten werden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, daß die sparsame Bodenverwendung allein mit den Mitteln der Raumordnung nicht bewältigt werden kann. Durch die Raumordnung kann zwar eine Widmung für einen bestimmten Verwendungszweck erfolgen, es muß aber darüberhinaus sichergestellt werden, daß ein errichtetes Gebäude auch im Falle einer Veräußerung weiter widmungsgemäß verwendet wird. Dazu sind

Regelungen über den Verkehr mit Baugrundstücken erforderlich.

In einer engen Verknüpfung zwischen Raumordnung und künftigen Baulandgrundverkehr müssen nachstehende Zielsetzungen - aufbauend auf dem bereits vorhandenen Gesetzesbestand in unserem Land - legislativ neu formuliert und nachdrücklicher angestrebt werden:

- die Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung von Grund und Boden,
- die sparsame Verwendung von Grund und Boden,
- die Sicherung der Bodenreserven für dauernden Wohn- (Ganzjahreswohnsitz) und Wirtschaftsbedarf,
- die Verhinderung von Zweitwohnsitzen,
- die Verhinderung von Baulandhortung in der Hand einiger weniger Kaufinteressenten.

Auch im Schlußbericht der Expertengruppe "Liegenschaftsverkehr" im Rahmen der Arbeitsgruppe EG-Föderalismus wurde der Regelungsbedarf in den Ländern keineswegs lediglich auf die Zweitwohnsitzfrage eingeschränkt. Vielmehr hat auch die Expertengruppe als Ziele

1. die zweckentsprechende Widmung von Grundstücken und deren widmungsgemäße Verwendung sicherzustellen;
2. die Sicherung des Wohn- und Wirtschaftsflächenbedarfes für die ansässige Bevölkerung und für Per-

sonen, die sich dauernd niederlassen wollen;

3. die Beeinflussung der Preisentwicklung durch Dämpfung der Nachfrage;

in den Mittelpunkt ihrer fachlichen Erörterung gestellt. Der Grundverkehr im Bauland muß also als "verlängerter Arm" der Raumordnung und als Verbindungsstück zum "Grünen Grundverkehr" im Freiland wirken.

Baulandgrundverkehr als Ersatz für bisherigen Ausländergrundverkehr - Bereinigung einer Kompetenzzersplitterung

Durch den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) geht den Ländern - gegenüber EWR-Bürgern - das Instrumentarium des bisherigen Ausländergrundverkehrs verloren. Die Anknüpfung an die ausländische Staatsbürgerschaft wird nicht mehr möglich sein. Durch die Übertragung der Zuständigkeit "Verkehr mit bebauten und unbebauten Baulandgrundstücken" an die Länder soll stattdessen eine "Abrundung" der ohnehin den Ländern schon zukommenden Grundverkehrszuständigkeiten - innerhalb und außerhalb des Baulandes - erreicht werden. Die Länder sollen nicht nur für den landwirtschaftlichen Grundverkehr ("Grüner Grundverkehr") und weiterhin für den Ausländergrundverkehr gegenüber Nicht-EWR-Bürgern zuständig sein; diese Zuständigkeiten haben die Länder bereits. Hinzu soll eben noch der schmale Bereich des Verkehrs mit Baulandgrundstücken kommen. Es wäre wohl auch nicht einsichtig, daß sich allein durch die Widmung einer Fläche als Bauland oder anders gesagt, durch eine bloße neue Grenzziehung zwischen Bauland und Freiland die Zuständigkeit aus baulandverkehrsrechtlicher Sicht vom Land an den Bund verschieben soll (bisherige Verfassungslage), da diese Kompetenzzersplitterung der Erreichung des aufge-

zeigten (umfassenden) Regelungszweckes durch die Länder klar widerspricht.

Die immer noch in verschiedenen Diskussionen eingebrachte Überlegung hinsichtlich einer bundeseinheitlichen Regelung ginge an der österreichischen Wirklichkeit vorbei. Eine bundeseinheitliche Regelung könnte jedenfalls nur eine Maximalregelung sein, die etwa für Tirol oder Vorarlberg einen Regelungsbedarf abdeckte, aber in anderen Bundesländern möglicherweise unzumutbar oder übers Ziel hinausschießend wäre. Gerade auch aus dieser Sicht wäre es kein "Übel", sondern geradezu eine Notwendigkeit, wenn in verschiedenen Landesgesetzen Normierungen erfolgten, die den jeweiligen Verhältnissen gerecht würden.

Zwischen Baulandgrundverkehr und den den Ländern verfassungsrechtlich bereits zustehenden Materien besteht ein nicht trennbarer Zusammenhang (z.B. zur Raumordnung, zum landwirtschaftlichen Grundverkehr, zum Ausländergrundverkehr gegenüber Nicht-EWR-Bürgern, zum Naturschutz, zur Wohnbauförderung u.a.). Dieser sachliche Zusammenhang gebietet es geradezu, die ohnehin sehr geringe (weitere) Zuständigkeit "Verkehr mit bebauten und unbebauten Baulandgrundstücken" an die Länder zu übertragen.

Niemand will ein "Preisdiktat", aber Verhinderung einer exzessiven Preisentwicklung

Ohne einer zu weitgehenden Preisregelung das Wort zu reden, sei festgehalten, daß eine exzessive Preisentwicklung an Grund und Boden aus sozialpolitischen, aus landeskulturellen aus raumordnerischen und vielleicht auch aus volkswirtschaftlichen Erwägungen nicht zu begrüßen ist. Spekulation ist in einem kapitalistischen Wirtschaftssystem grundsätzlich nichts Schlechtes. An-

dererseits aber dürfen - im hier gegebenen Problembereich - Begriffe wie "spekulative Kapitalanlage" sowie "ortsüblicher Preis" nicht von vornherein ein "Tabu" sein:

Schon unsere derzeitigen grundverkehrsgesetzlichen Regelungen sehen als Versagungstatbestände im landwirtschaftlichen Grundverkehr wie auch im Ausländergrundverkehr vor, daß eine Genehmigung zu versagen ist, wenn eine spekulative Kapitalanlage beabsichtigt wäre (§ 6 Abs. 1 lit. d GVG 1983, i.d.F. LGBl. Nr. 74/1991), sowie weiters wenn "der Preis den wahren Wert weit übersteigt" (§ 6 Abs. 1 lit. g leg.cit.). Wir haben solche Regelungen schon über viele Jahrzehnte und sind mit solchen Gesetzesregelungen nach unserer Erfahrung auch "gut gefahren".

Wenn eine Familie fleißig arbeitet, dann muß es weiterhin in unserem Land möglich sein, daß als "Lebenswerk" eine Wohnung oder ein Haus in verdichteter Bauweise für die Jungfamilie "erreichbar" bleiben. Die Familiengründung und das Verbleiben unserer Jungfamilien in den Dörfern und Gemeinden ist uns ein besonderes Anliegen.

Genauso wie Luft und Wasser elementare Lebensgrundlagen für uns sind, so zählt auch die Verwendung des Bodens u.a. zum Wohnen und zum Wirtschaften als weitere Lebensgrundlage dazu. Es geht nicht darum, den Grundeigentümer zu zwingen, den Grund um einen "Spott" weiterzugeben. Wenn aber im Bauland Grundpreise von 5.000,- bis S 10.000,- und mehr pro Quadratmeter (keineswegs nur in Einzelfällen) gefordert und bezahlt werden, dann hat dies zur Folge, daß weiten Kreisen unserer Bevölkerung der Zugang zum knappen und kostbaren Gut, dem Grund und Boden - zum Wohnen und Wirtschaften! - versperrt bleibt. Angesichts dieser Situation kann es doch dem Landesgesetzgeber nicht von vornherein (verfassungsrechtlich) versagt werden, zum Erwerb von Baulandflächen als rein spekulativer Kapitalanlage sowie für den Fall, daß der Preis den wahren Wert weit übersteigt, "etwas sagen zu können".

Baulandgrundverkehr von Morgen

Wirksame Sanktionen gegen Umgehungen statt überzogener Genehmigungspflichten!

Wir gehen davon aus, daß nicht der ordnungsgemäße Gebrauch eines Hauses, einer Wohnung oder eines unbebauten Baulandgrundstückes durch bürokratische Hindernisse behindert werden sollen. Im Grundverkehr geht es vielmehr darum, den Mißbrauch, also den nicht bestimmungsgemäßen bzw. nicht gesetzeskonformen Gebrauch zu verhindern, welcher nur allzu häufig durch Schein- und Umwegungsgeschäfte angestrebt wird. Wenn die richtigen "Konsequenzen" in Anknüpfung an das Zivilrecht normiert sind, dann werden sich viele Genehmigungspflichten erübrigen, welche für sich allein oft nur den Sinn haben - als Umgehungen ohnehin nichtige - Mißbräuche und Auswüchse hintanzuhalten. Der Tiroler Landesgesetzgeber hat durch die jüngste Novellierung des Grundverkehrsgesetzes (LGBl. Nr. 74/1991) bereits einen wichtigen Schritt in diese Richtung getan (z.B. Auskunftspflicht der Finanzämter, amtswegige Geltendmachung der Nichtigkeit von Schein- oder Umwegungsgeschäften u.a.). Als Grundsatz für eine künftige Grundverkehrsneuordnung mag gelten: Wenn die Sanktionen gegen Gesetzesumgehungen "stimmen", dann müssen die grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflichten - zur Erreichung der gesetzlichen Zielsetzungen - nicht so umfangreich sein.

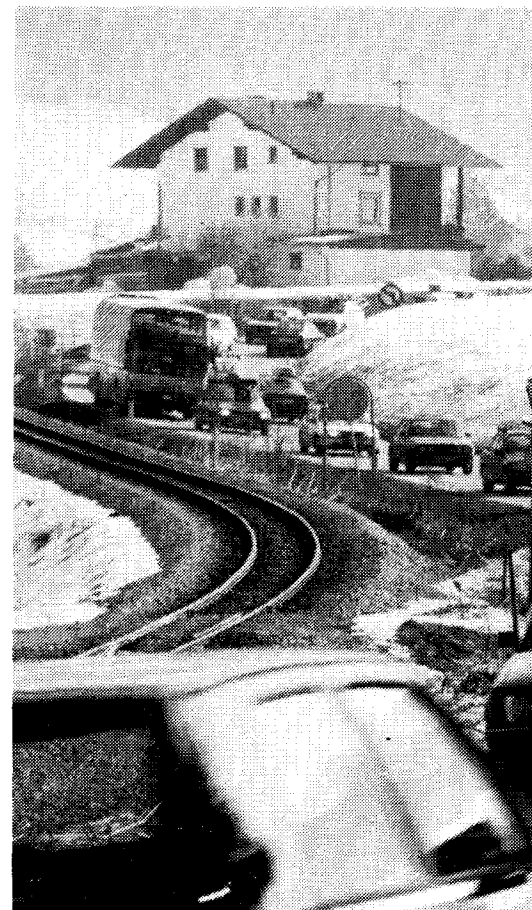
In einzelnen Fällen wird man von Genehmigungspflichten absehen können und sich im Interesse der Verwaltungsvereinfachung mit bloßen Anzeigen bei den Behörden, welche wiederum einen bestimmten Erklärungsinhalt aufweisen müssen, begnügen können. Wenn allerdings, trotz vorangegangener Erklärungen vor den Behörden, ein anderer Sachverhalt eintritt (Zweitwohnsitze an Stelle des erklärten Ganzjahreswohnsitzes für selbständige oder unselbständige Erwerbs-

tätigkeit), dann müssen entsprechende Sanktionen Platz greifen. Wenn durch Schein- oder Umwegungsgeschäfte genehmigungspflichtige Rechtserwerbe vor den Grundverkehrsbehörden "versteckt" werden sollen, dann würde eine gesetzliche Regelung recht heilsam sein, daß die rechtliche Unwirksamkeit solcher Rechtsgeschäfte dann eintritt, wenn innerhalb einer großzügig bemessenen Frist (z.B. nach 2 Jahren) ab deren Abschluß nicht bei der Grundverkehrsbehörde angesucht wird oder wenn dort die gesetzlich erforderlichen Erklärungen gar nicht abgegeben wurden. In unserer Bevölkerung stecken - aus Anlaß der EG-Integration - nicht "irrationale Ängste" in der "Bodenfrage". Diesen Ängsten liegen sehr reale Erfahrungen zugrunde. Wir sind aber der Meinung, daß nach Übertragung der Zuständigkeit für den "Verkehr mit bebauten und unbebauten Baulandgrundstücken" an die Länder eine verfassungs- und EG-konforme nichtdiskriminierende und dennoch wirksame Regelung dieser Frage in den Ländern möglich ist. Der grundrechtlich normierte Eigentumsschutz ist bei den Ländern, wie gesagt, zumindest genauso gut "aufgehoben", wie etwa beim Bund. ■

Der Pistenschilaf hat aber auch Schattenseiten. Neben Belastungen der Natur und des Landschaftsbildes hat sich in den letzten Jahren die zunehmende Verkehrsbelastung immer mehr zum Problem entwickelt. Von der Bevölkerung der betroffenen Gebiete wird dieses als das weitaus drückendste empfunden.

Grenzen des Wachstums durch Engpässe im Verkehrssektor

Grenzen unserer Zivilisation zeigen sich in verschiedener Hinsicht. Stand in den 70er- und frühen 80er-Jahren die Knappheit an Energie im Mittelpunkt der Diskussion, so sind es derzeit die Umweltbelastung und speziell der Verkehr. Von diesem stammt ein großer Teil der Schadstoffemissionen, die maßgeblich zu den Waldschäden beitragen und für die menschliche Gesundheit schädlich sind. Der Verkehr ist in vielen Gebie-



Verkehrsauswirkungen des alpinen Pisten- schilaufs in Tirol

Franz Sint, Dr., Abt. Ic/Landesplanung

Um es von vorneherein klarzustellen: Nach derzeitigem Stand ist der alpine Pistenschilauf für Tirol unverzichtbar. Er trägt nicht nur ca. 15 % zur Bruttowertschöpfung bei, sondern er bildet in vielen Tälern, in denen zum Tourismus keine Alternativen bestehen, die Haupteinkunftsquelle der Bevölkerung. Ohne Schilauf wären der Großteil der heute (vielleicht allzusehr) prosperierenden Wintersportorte akute Problemgebiete mit einem hohen Anteil an Fernpendlern und einer Tendenz zur Entsiedelung.

ten der bedeutendste Lärmerreger. Die Staubildungen auf den Überlandstraßen und die innerörtlichen Verkehrs- und Parkplatzprobleme kosten Zeit, Geld und Nerven, sie

mindern die Lebensqualität der Einheimischen und den Wert der Dörfer als Urlaubsziele und sie sind durch die Behinderung von Einsatzfahrzeugen - Rettung, Feuerwehr, Polizei

- auch ein Sicherheitsproblem. Tirol ist in besonders hohem Maße durch den Verkehr belastet. Zum hausgemachten Verkehr kommt der starke Güter- und Personentransit und der touristische Verkehr dazu.

Die Schiläufer als Verkehrserreger

Die einzelnen Schifahrer verursachen in unterschiedlichem Maße Verkehr. Die einheimischen Tagesgäste suchen sich meist ein nahegelegenes Schigebiet aus; in den Wintersportorten gehen sogar viele zu Fuß zum nächsten Lift. Die Tagesbesucher aus dem Ausland legen auf Tirols Straßen ca. 100 km für die Hin- und Rückfahrt zurück. Die dritte und weitaus bedeutendste Nachfragegruppe der Tiroler Schigebiete, die Dauergäste, fahren für die Hin- und Rückfahrt zum und vom Urlaubsort ca. 200 km auf Tirols Straßen, während des Aufenthalts am Urlaubsort aber im Durchschnitt eher weniger als 10 km pro Tag. Rechnen wir vereinfachend mit zwei Personen pro Pkw bei den Einheimischen und ausländischen Tagesgästen und 2,5 bei den Dauergästen und lassen einmal die Busfahrer aus dem Spiel, so können wir pro Schifahrer und Tag mit folgenden Größenordnungen rechnen:

- beim einheimischen Tagesbesucher mit rund 10 km (Strecke 20 km bei zwei Personen pro Pkw)
- beim ausländischen Tagesgast mit rund 50 km (Strecke 100 km bei zwei Personen) und
- beim Dauergast mit rund 15 km (Strecke für An- und Abreise und Fahrten im Ort: 270 km, aufgeteilt auf 7 Tage und 2,5 Personen).

Die Einteilung der Schifahrer in diese drei Gruppen ist für die Beurteilung des Verkehrsaufkommens wichtig, entsprechende Daten fehlen aber gänzlich. Die Tiroler Landesplanung hat versucht, diese Lücke nach Möglichkeit zu schließen.

Ausgangspunkt für diese Ermittlung waren die vom ÖIR zur Verfügung gestellten Daten über die von allen Schiläufern im Jahr abgefahrenen Höhenmeter. Aus diesen wurde



Foto: Pichler

durch die Division mit der durchschnittlichen Tagesleistung eines Schifahrers, bei der regional beträchtliche Differenzen bestehen, die Zahl der Schifahrtstage in den einzelnen Regionen ermittelt.

Bei einer im Sommer 1990 durchgeführten Befragungsaktion aller namhaften Tiroler Seilbahnunternehmen wurde u.a. die Frage nach der Verteilung der Nachfrage auf diese drei Gruppen gestellt. Die angegebenen Prozentwerte - praktisch alle Seilbahnunternehmen haben diese Frage beantwortet - sind der zweite Ausgangspunkt. Dieser bedarf aber einer Überprüfung. Eine erste grobe Kontrolle war schon durch die bei der gleichen Aktion gestellte Frage nach dem Umsatz durch die verschiedenen Kartensysteme möglich, eine zweite durch den Vergleich mit ähnlichen Schigebieten in der Umgebung. Eine weitere Überprüfung erfolgte über die Nächtigungszahl im Einzugsgebiet und Annahmen über den Anteil der Schifahrer unter den Nächtigungsgästen, deren durchschnittlicher Tagesfahrleistung und der Zahl der Tage, die sie pro Woche Aufenthalt schifahren. Eine letzte Plausibilitätskontrolle erfolgte über die Landessumme, zu denen die Regionsdaten aggregiert wurden.

unter Berücksichtigung, daß die Dauergäste im Durchschnitt nur etwa an 5,5 Tagen pro Woche Aufenthalt schifahren -, daß vom gesamten vom Alpinschilauf verursachten Verkehr

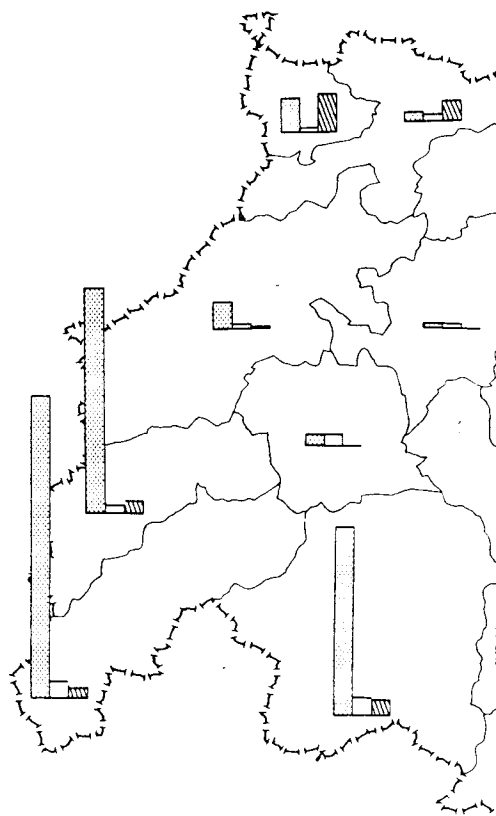
- 58% auf die alpinschifahrenden Dauergäste,
- 37% auf die ausländischen Tagesbesucher und
- 8% auf die einheimischen Tagesgäste entfallen.

Die Dauergäste verursachen nur ca. die Hälfte mehr Verkehr als die ausländischen Tagesbesucher, die von ihnen stammenden Einnahmen sind dagegen ca. 35mal so hoch.

Verkehrsbelastung durch den Wintertourismus nach konkreten Verkehrsuntersuchungen

Im Montafon, einer intensiven Wintersportregion, in der zu einer großen Zahl von Dauergästen ein starker Tagesausflugsverkehr dazu kommt, wurde 1988 im Auftrag der Vorarlberger Landesregierung eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Für den durch den Wintertou-

ZAHLE DER SCHIFAHRRER SOWIE EINHEIMISCHE UND AUSLÄNDISCHE TAGESGÄSTE IM JAHR 1989 (OSTTIROL)



Amt der Tiroler Landesregierung
Abt. Ic-Landesplanung (Sint)

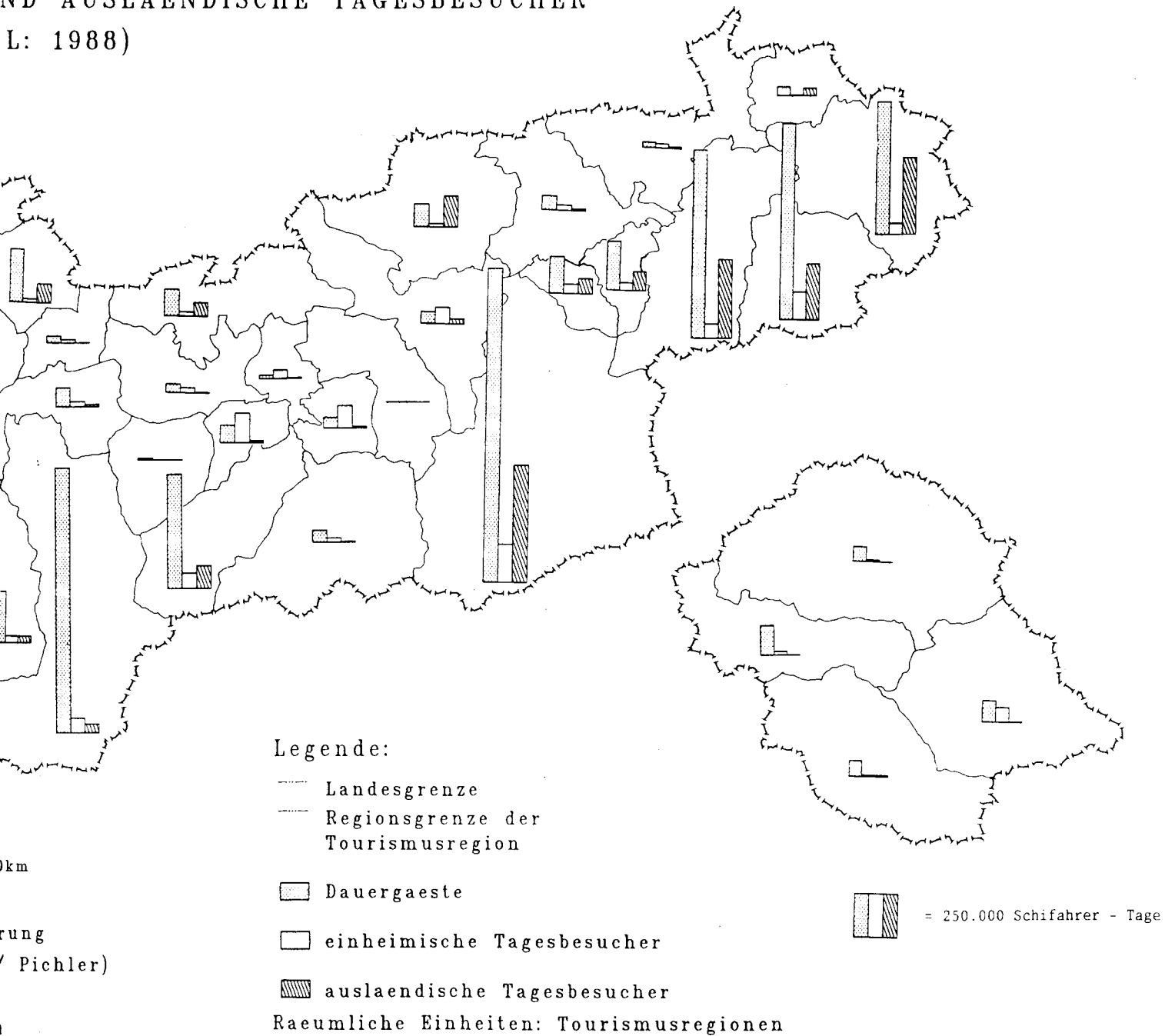
Schifahrer - Tage in Tirol im Jahre 1989 (Osttirol wegen Schneelage 1988)

	Schifahrer - Tage	in%
Nächtigungsgäste	12,905.000	71
Einheimische Tagesgäste aus Tirol und Österreich	1,918.000	11
Ausländische Tagesgäste	3,224.000	18
GESAMTE NACHFRAGE	18,047.000	100

Mehr als 70% der Nachfrage entfallen also auf die Dauergäste, fast ein Fünftel auf die ausländischen und etwas mehr als ein Zehntel auf die einheimischen Tagesbesucher. Eine überschlägige Berechnung ergibt -

rismus verursachten Verkehr wurde eine Größenordnung von rund 2.000 Kraftfahrzeugen pro Wintertag ermittelt; dies waren etwas mehr als 20% des durchschnittlichen Tagesverkehrs im Winter und

TAGE DURCH IN TIROL LOGIERENDE DAUERGAESTE
 UND AUSLAENDISCHE TAGESBESUCHER
 (L: 1988)



weniger als 10% im Jahresdurchschnitt.

Für das Verkehrsberuhigungskonzept Stubaital (Dr. Stickler) wurden zwischen dem 23.8.1990 und 1.5.1991 an sieben Tagen umfangreiche Verkehrszählungen incl. Fahrzeugverfolgungen durchgeführt. An den ausgewählten fünf Wintertagen, drei davon mit sehr starkem Verkehr (3.1., 9.2. - Faschingssamstag, 1.4. - Ostermontag), ergab die Zählung folgendes Bild:

Hohe zeitliche Konzentration des durch den Schilau verursachten Verkehrs

Absolut gesehen ist der durch den Schilau verursachte Verkehr auch in den Zentren des Wintertourismus und Schitagesausflugsverkehrs nicht besonders hoch. Doch das

ten Saison bestehen, sind durch die absoluten Verkehrszahlen überhaupt nicht fassbar.

Entwicklungstrends

Nachfrageseitig ist mit einer weiteren, wenn auch eher schwachen Zunahme des Wintertourismus durch Alpenschifahrer zu rechnen. Von einer allgemeinen Schimüdigkeit kann überhaupt keine Rede sein. In Tirol wird mehr schigefahren als je zuvor. Von 1985 bis 1989 stieg die Gesamtsumme der gefahrenen Personenhöhenmeter von 40,5 auf 60,2 Mia., das ist eine Steigerung von 49% (nach ÖIR-Datei). Der 1989er-Wert liegt auch 12% über dem des überaus schneereichen Winters 1986/87. Von 1978 bis 1989 nahmen die Winterbergfahrten auf allen Tiroler Seilbahnen und Liften um 87% zu.

Angebotsseitig ist zwar mit keiner wesentlichen räumlichen Erweiterung der Schigebiete zu rechnen, es besteht aber seitens der Seilbahnunternehmer ein überaus starker Druck zur Erhöhung der Kapazitäten. Dieser ergibt sich vor allem durch den Ersatz von alten Anlagen. Der derzeitige Standardfall besteht darin, daß Schlepplifte oder Doppelsesselbahnen mit einer Förderleistung von meist 1.000 bis 1.400 Pers./h durch Viersesselbahnen ersetzt werden, die eine Förderleistung von 2.000 bis 2.880 Pers./h aufweisen. Noch krasser ist das Verhältnis bei den 85 Einsesselliften, von denen der Großteil demnächst ersetzt werden muß. Die Einsessellifte haben im Tiroler Durchschnitt lediglich eine Förderleistung von 600 Pers./h. Und die Welle der Ersatzbauten ist gerade erst im Anlaufen! Nach einer im Jahr 1990 durchgeführten Umfrage bei den Tiroler Seilbahnunternehmen planen diese in den nächsten 10 Jahren Investitionen, die die Seilbahntransportkapazität um glatt 50% erhöhen würden (bei einem beträchtlichen Teil dieser Ausbaubabsichten ist die Chance, daß sie bewilligt werden, allerdings eher gering). In den letzten fünf Jahren - von 1985 bis 1990 - stieg die Transportkapazität von 226 auf 294 Mio.

Gesamtverkehr und Anteil der ausländischen Kennzeichen

	Kfz in 16 Stunden	Anteil der ausl. Kennzeichen
Eingang Stubaital	7.192	34 %
Krößbach (zwischen Neustift und dem Gletscherschigebiet)	4.398	76 %

Da von den Nächtigungen in allen fünf Gemeinden des Stubaitales nur ca. 3% auf inländische Gäste entfallen und auch bei den Tagesgästen die ausländischen in der Überzahl sind, liegt der Anteil des touristischen Verkehrs nur wenig über dem Anteil der ausländischen Kennzeichen. Im vorderen Stubaital überwiegt auch an den Spitzentagen des Schiverkehrs der hausgemachte Verkehr bei weitem. Im inneren Tal, zwischen dem letzten Hauptort und dem Gletscherschigebiet, entfallen dagegen mehr als drei Viertel des Verkehrs auf den touristischen. Im speziellen Fall Stubaital wird dieser jedoch zum weitaus größten Teil durch Dauergäste der Region verursacht. Auf der Straße von Ranalt zum Gletscher entfielen an den fünf Winterzähltagen 80% des Verkehrs auf den Stubaitaler Binnenverkehr.

Denken in Jahresdurchschnittswerten ist unzureichend. Die Problematik liegt in der Konzentration des Verkehrs auf relativ wenige Tage und dabei wieder auf wenige Stunden. Auf der Straße zum Stubai Gletscherschigebiet entfielen am Ostermontag 1991 25% des auf 24 Stunden hochgerechneten Verkehrs auf nur 2 Stunden. Die abendliche Spitze wäre noch wesentlich ausgeprägter, wenn nicht ein Engpaß bei der Rückbringerförderleistung der Stubai Gletscherbahn bestände. Besonders extreme Verkehrsspitzen ergeben sich, wenn die An- bzw. Abreise der Dauergäste und Kurzurlauber mit der An- bzw. Abreise der Tagesgäste zusammenfällt; bei der Anreise ist dies hauptsächlich der Samstag Vormittag, bei der Rückreise der Samstag und Sonntag Abend. Viele Straßen, vor allem ihre Engpässe, sind diesem Verkehrsstoß nicht gewachsen. Der Großteil der Staubildungen in Tirols Seitentälern im Winter wird durch den Schilau verursacht. Die noch drückenderen innerörtlichen Verkehrsprobleme, die während der gesam-

Personenhöhenmeter, das ist eine Zunahme von 30%.

So wichtig der Ersatz von alten Anlagen zur Qualitätsverbesserung der Schigebiete auch ist, so führt er doch in mehr oder weniger starkem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs. In jenen Landesteilen, in denen die Nachfrage überwiegend aus Dauergästen besteht, ist diese Erhöhung eher gering, groß ist sie dagegen in den Schigebieten im Nahbereich des süddeutschen Raumes, in dem ein riesiges Potential an Tagesbesuchern vorhanden ist. Wird hier die Kapazität eines attraktiven Schigebietes erhöht, zieht es fast automatisch mehr Tagesgäste an.

Von entscheidendem Einfluß für das Verkehrsaufkommen auf der Straße

ist die Wahl der Verkehrsmittel. Nach wie vor ist das eigene Auto das dominierende Fahrzeug. Ca. 70% der Tiroler Wintergäste reisen im eigenen Auto an (Gästabefragung Österreich, Tirol - Bericht, Winter 1988/89).

Reaktion der Bevölkerung

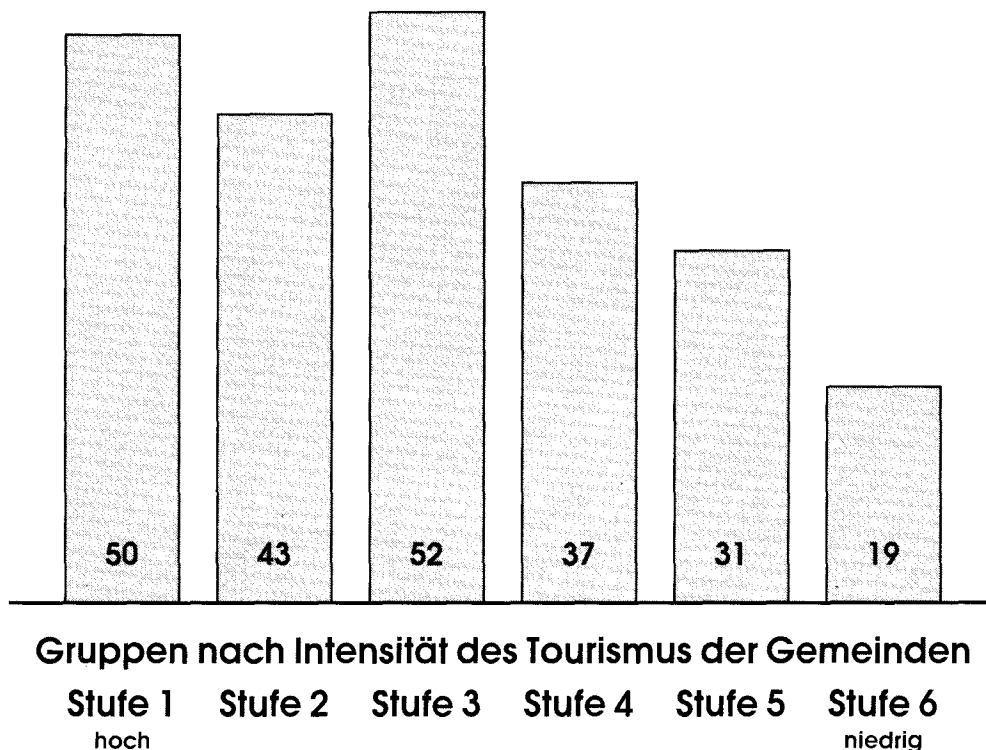
Die starke Steigerung des Straßenverkehrs und die erhöhte Sensibilisierung der Bevölkerung in Umweltfragen haben in zunehmendem Maße zu Abwehrreaktionen geführt, wenn auch der Ausdruck "Aufstand der Bereisten" emotional überzogen ist.

Im Jahr 1990 wurde von der Tiroler Landesregierung eine anonyme

Tourismusbefragung der Gemeinderatsmitglieder von 237 Tourismusgemeinden durchgeführt. Von den 2.686 ausgesandten Fragebögen wurden 1.421 zurückgesandt; das sind 53%. Genau ein Drittel der Gemeinderatsmitglieder empfindet die Verkehrsbelastung im Winter als "unzumutbar". Für die eingehendere Auswertung wurden die Gemeinden nach der Intensität des Tourismus bzw. der Belastung der Bevölkerung und des Raumes durch den Tourismus in sechs Gruppen eingeteilt. In den Orten mit intensivem Tourismus ist der Anteil der Gemeinderatsmitglieder, die die Verkehrsbelastung als unzumutbar empfinden, deutlich höher.

Die Verkehrsbelastung im Winter ist unzumutbar

(dieser Meinung waren x % der Gemeinderatsmitglieder der jeweiligen Gruppe)

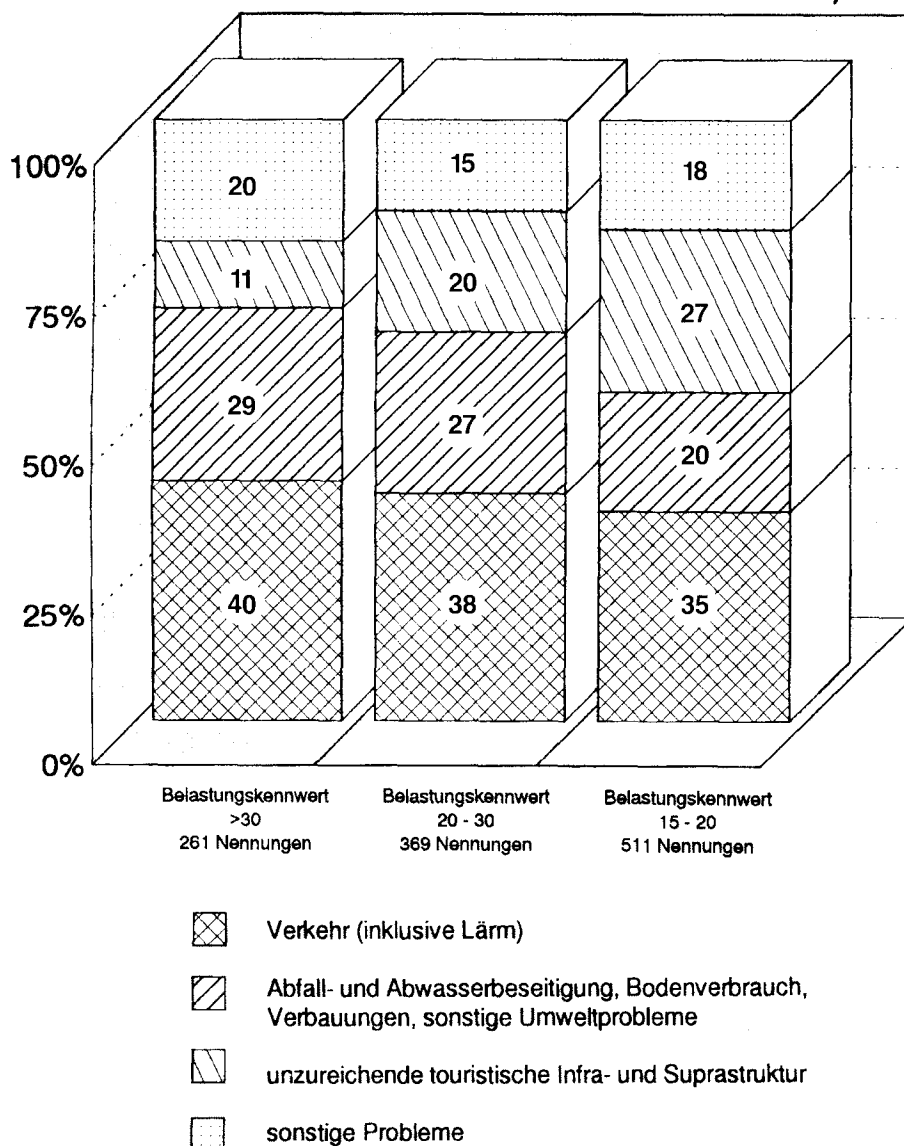


Die Auswertung der Frage, bei der bis zu fünf mit dem Tourismus in Verbindung stehende Hauptprobleme genannt werden konnten, erfolgte nur in den 53 Spitzenfremdenverkehrsorten (ohne Innsbruck). Die Verkehrsprobleme sind hier einsame Spitzenreiter, sie werden mit 37 % aller Angaben fast doppelt so oft genannt wie die Umweltprobleme Abfall- und Abwasserbeseitigung, Luftqualität, Landschaft und Naturschutz und Flächenverbrauch zusammen.

In vielen Tourismusgemeinden besteht das Dilemma, daß zwar die Belastung durch den Verkehr empfunden wird, andererseits aber die Seilbahnen für den Wintertourismus unverzichtbar sind. Da die Nachfrage Großraumschigebiete eindeutig und stark bevorzugt, spricht sich der Großteil der Gemeinderäte nach wie vor für Erweiterungen der Schigebiete aus (dies zeigte die Stellungnahme der Gemeinden zum Vorschlag der Tiroler Landesregierung über die karthographische



**Touristische Hauptprobleme in den 53 vom Tourismus am stärksten belasteten Gemeinden
(ohne Innsbruck, Belastungskennwert der Gemeinden > 15)**



Festlegung der Außengrenzen der Schigebiete im Jahr 1991). Hinsichtlich der Erhöhung der Förderleistung sind viele Gemeinden unterdessen jedoch skeptischer. In einzelnen besonders stark belasteten Gemeinden hat die Stimmung ganz umgeschlagen. In Neustift i. St., einem in hohem Maße vom Gletscherschigebiet abhängigen Tourismuszentrum, wehrt sich der Gemeinderat und der Tourismusverband geschlossen und vehement gegen die Erhöhung der Zubringerförderleistung zum Gletscherschigebiet, da eine Erhöhung des Ausflugsverkehrs im Interesse der einheimischen Bevölkerung und der Gäste als nicht mehr tragbar angesehen wird. Noch einen Schritt weiter ging man in Finkenbergr, einem Zillertaler Fremdenverkehrsort. Am 19.3.1991 wurde die Zufahrt zum Zillertaler Gletscherschigebiet von der Bevölkerung fünf Stunden lang blockiert; nur Busse durften passieren.

Lösungsansätze

Umfassende Verkehrskonzepte

Da der Schilaf nur einen Teil des Verkehrs verursacht, muß die Lösung primär in umfassenden Verkehrskonzepten gesucht werden, in denen der durch den Schilaf verursachte Verkehr mitzubehandeln ist. Viele Tiroler Orte und auch einzelne Regionen arbeiten an solchen Konzepten.



Fotos: Pichler



Welche Möglichkeiten bestehen zur Beschränkung des durch den Schilauflauf induzierten Verkehrs?

Beschränkung der Seilbahnkapazität - Limitierung der Besucherzahl

Eine Erhöhung der Kapazität würde in vielen Regionen wegen des enormen Nachfragepotentials im süd-

deutschen Raum zu einer weiteren Zunahme des Tagesausflugsverkehrs führen. Im derzeit schon durch den Tourismus stark belasteten Tirol ist es dringend geboten, die Erhöhung der Wertschöpfung mit möglichst geringen zusätzlichen Belastungen anzustreben. Sicherlich kann man die ausländischen Tagesbesucher nicht ausschließen, einer weiteren Zunahme müssen jedoch Grenzen gesetzt werden.

Die von Landesseite schon öfters geforderte Beschränkung der Förder-

leistung wurde von der (Bundes-) Eisenbahnbehörde meist abgelehnt; in einzelnen Fällen wurden im Konzessionsbescheid allerdings Obergrenzen für die Förderleistung festgelegt. Eine ideale Lösung für das Kapazitätsproblem ist die Beschränkung der Förderleistung freilich nicht. Besonders problematisch ist sie bei Zu- und Rückbringeranlagen in Schigebieten ohne Talab-

fahrt. Während sich die Bergfahrten doch auf mehrere Stunden verteilen, möchten die Schifahrer am Abend mehr oder weniger gleichzeitig zu Tal fahren, wodurch sich oft stundenlange Wartezeiten ergeben, die die Qualität der Schigebiete beeinträchtigen.

Der Ausbau der Kapazitäten wäre tragbar, wenn wirksame Limitierungen der Schifahrerzahl pro Tag möglich wären. Derzeit ist dies nicht der Fall. Nach dem Eisenbahngesetz besteht für Seilbahnen eine Betriebs- und Beförderungspflicht. Einschränkungen der Beförderungspflicht sind zwar in Ausnahmefällen möglich, etwa bei Überlastung der Pisten zur Vermeidung von Unfällen, nicht jedoch allgemein.

An der eisenbahnrechtlichen Betriebs- und Beförderungspflicht zeigt sich, daß die geltende gesetzliche Regelung für Seilbahnen den Erfordernissen der Zeit absolut nicht entspricht. Seilbahnen sind ausschließlich touristische Infrastruktur- bzw. Freizeiteinrichtungen, gleich wie Hallenbäder, Tennisplätze oder Minigolfanlagen, aber keine Eisenbahnen für den Fern- oder Nahverkehr. Eine entsprechende Anpassung des Eisenbahngesetzes wäre dringend erforderlich. In der neuen Regelung müßte eine Möglichkeit für eine verbindliche Beschreibung von Obergrenzen für die Besucherzahl eröffnet werden. Die Schlepplifte, die als gewerbliche Anlagen nicht dem Eisenbahngesetz unterliegen, müßten in eine umfassende Regelung über Seilbahnen einbezogen werden.

Preispolitik

Die Einschränkung der Besucherzahl könnte auch über die Preispolitik erfolgen, insbesondere durch extrem hohe Preise für die Tageskarte in Top-Schigebieten zu Spitzenzeiten, wobei für die regionale Bevölkerung Ausnahmen zu machen wären. Das Argument, daß damit die einheimischen Schifahrer aus unteren Einkommensschichten generell vom Schilauflauf ausgeschlossen würden, ist nicht haltbar, da es genügend kleinere Schigebiete gibt, die

sehr preisgünstig sind und um jeden zusätzlichen Besucher froh sind. Andere preispolitische Maßnahmen wären der Verzicht auf Gruppenermäßigungen, Vermeidung von Dumpingpreisen oder umgekehrt Ermäßigungen für Schifahrer, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen. Generell ist jedoch zu bedenken, daß den Preis das Unternehmen festlegt und Empfehlungen an die Unternehmen nur beschränkt erfolgversprechend sind.

Verstärkung des öffentlichen Verkehrs: Schibusse, Schizüge

In fast allen verkehrsgeplagten Tourismusorten wird versucht, durch den Einsatz von Gratisschibussen die Verkehrssituation zu entspannen. Diese dienen vor allem zur Beförderung der Gäste zwischen Unterkunft und Schigebiet. Der weitaus größte Teil der Gäste fährt aber trotzdem mit dem eigenen Auto; nur in seltenen Fällen werden 30 oder gar mehr Prozent der Schifahrer erfaßt. Damit mehr Gäste auf die Schibusse umsteigen, müssen nicht nur bei diesen Verbesserungen der verschiedensten Art erfolgen, sondern auch Beschränkungen für den Individualverkehr.

Bei den Tagesausflüglern ist der Anteil der Busfahrer noch deutlich geringer. Eine stärkere Erfassung ist durch die örtliche und zeitliche Streuung der Nachfrage erschwert. Im Winter 1990/91 wurde in Vorarlberg ein eigener Schizug von Lochnau in das Montafon geführt. Bei 1.400 beförderten Personen betrugen die Kosten 1,4 Mio. öS, also 1.000 öS pro Schiläufer. Dieses Experiment hatte allerdings zwei Nachteile: Zur ungünstigen Lage des Ausgangsbahnhofes kam die frühe Ausape- rung der Schigebiete im März dazu und damit eine hohe Fixkostenbelastung pro beförderten Schifahrer. Im Winter 1991/92 wurde das Experiment in verbesserter Form weitergeführt.

Entzerrung des Gästewechsels, Einführung von Verkehrsleitsystemen

Ein wesentlicher Teil der Verkehrsprobleme besteht in seiner Konzentration während kurzer Zeit. Durch die Verteilung des Gästewechsels auf mehrere Tage in der Woche, durch die Änderung der Ferienzeiten und durch die Einführung von Verkehrsleitsystemen könnten die Verkehrsspitzen reduziert werden. Allzugroße Hoffnungen sollte in diese Maßnahmen jedoch nicht gesetzt werden.

Resümee

Vom Gesamtverkehr entfällt auch in den hochintensiven Wintersportregionen ein eher geringer Anteil auf den Schiverkehr. Seine Problematik liegt jedoch in der Konzentration auf kurze Zeit, die dazu führt, daß der Großteil der Stauungen in Tirols Seitentälern im Winter auf den alpinen Schilauf zurückzuführen ist. Ansatzmöglichkeiten zur Verringerung der Verkehrsbelastungen bestehen. Verbesserungen sind möglich, sie sind jedoch mit Beschränkungen für die Unternehmen wie für jeden Einzelnen verbunden. Ein Wundermittel zur Lösung dieses akuten Problems unserer Zeit ist nicht in Sicht. ■

Kurz- meldungen

Abgrenzung des Nationalparks Hohe Tauern festgelegt

Nach der bereits im Oktober vorigen Jahres erfolgten Verabschiedung des Nationalparkgesetzes durch den Tiroler Landtag wurde nun mit Verordnung der Landesregierung über die Festlegung der Außengrenzen und der Grenzen der Kernzone (LGBl. Nr. 14/1992) der letzte rechtliche Schritt zur Realisierung des Tiroler Anteils am Nationalpark Hohe Tauern gesetzt. Insgesamt beträgt die Fläche der Kernzone auf Tiroler Gebiet etwa 350km², die der Außenzone etwa 260km².

10 - Jahres - Bericht zur Regionalplanung Mieminger Plateau

Das Entwicklungsprogramm für die Kleinregion Mieminger Plateau ist nach 10-jähriger Laufzeit Ende Juli 1991 außer Kraft getreten. Vom Regionalbeirat und der Abteilung Ic des Amtes der Landesregierung wurde ein gemeinsamer abschließender Bericht über den Erfolg die-

ses Entwicklungsprogrammes erarbeitet, der auch Vorschläge für weitere Maßnahmen enthält. Die Landesregierung hat den Bericht mittlerweile zur Kenntnis genommen. Das Verfahren zur Neuerlassung der landwirtschaftlichen Vorrangflächen ist noch im Gange.

Die EG "entdeckt" die Raumordnung

Bislang waren die raumplanerischen Aktivitäten der EG im wesentlichen auf die Regionalpolitik beschränkt und fanden in der "Gemeinschaftshilfe für Problemregionen" ihren konkreten Ausdruck. Erst im Oktober 1990 hat das Europäische Parlament in einer Entscheidung für den Bereich der Raumplanung ausdrücklich ein konzentriertes Vorgehen auf Gemeinschaftsebene gefordert. Dem entsprechend hat die EG-Kommission den Bericht "Europa 2000 - Perspektiven der künftigen Raumordnung der Gemeinschaft" erstellt, der als Bezugsrahmen zur Unterstützung der nationalen, regionalen und lokalen Behörden sowie der Wirtschaft bei längerfristigen Planungs- und Entscheidungsprozessen dienen soll.

Der Bericht erörtert Faktoren, die Einfluß auf die Nutzung des Gemeinschaftsraumes im nächsten Jahrzehnt und darüberhinaus haben werden. Er beginnt mit den demographischen Rahmenbedingungen, einschließlich der voraussichtlichen Veränderungen des Arbeitskräftepotentials und der Auswirkungen der Wanderungsbewegungen, sowie mit den wirtschaftlichen Zusammenhängen und jenen Faktoren, die in den 90er Jahren die Standortwahl der Unternehmen wahrscheinlich beeinflussen werden. Weitere Kapitel befassen sich mit den künftigen großen Infrastrukturvorhaben in den Bereichen Verkehr, Telekommunikation und Energieversorgung, gefolgt von einer Erörterung der Umweltbelastung. Weiters wird auf die Situation und

die Entwicklungsaussichten in den verschiedenen geographischen Einheiten innerhalb der Gemeinschaft eingegangen, wobei städtische und ländliche Gebiete dabei ebenso betrachtet werden, wie Küstengebiete und Inseln sowie Grenzregionen an den Binnen- und Außengrenzen.

Eine Serie weiterer Berichte zu Fragestellungen, die die Raumplanung der europäischen Gemeinschaft betreffen, soll folgen. "Europa 2000" kann beim Amt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften in Luxemburg bezogen werden. Ebenso ist dort die Publikation "Die Regionen in den 90er Jahren" erhältlich, die einen sehr guten Überblick über die sozio-ökonomische Lage und Entwicklung der Regionen innerhalb der EG bietet.

Grünzonenplanung in der Kleinregion 18 "Hall und Umgebung"

Die erste kleinregionale Grünzonenplanung (vgl. RO-INFO, Heft 2) ist in Arbeit. Im Bereich der Grundlagenbeschaffung war dabei der erste Arbeitsschritt die Ermittlung der Baulandreserven im gewidmeten Bauland in den acht Gemeinden der Kleinregion, das sind Absam, Ampass, Gnadenwald, Hall, Mils, Rum, Thaur und Tulfes.

Nach Übertragung der Flächenwidmung wurde zunächst der Verbauungsstand in den Kataster-Übersichtsplänen M 1:10.000 aktualisiert. Anschließend wurden die Baulandreserven erhoben - das sind unverbauete Parzellen(teile) mit einer Mindestgröße von ca. 1.000 m². Mit Hilfe des TIRIS wurden sodann Flächenbilanzen in den Widmungskategorien Wohnbauland, Mischgebiet sowie Gewerbe- und Industriegebiet erstellt. Keine Berücksichtigung finden Sonderflächen im Bau- und Freiland sowie Verkehrsflächen.

Die Baulandreserven werden dem aus einem prognostischen Modell ermittelten Baulandbedarf gegenübergestellt. Auf Grundlage des "Baulandsaldos/Überschusses" und in Kombination mit den anderen Abgrenzungskriterien ergibt dies die siedlungsseitige Grenzziehung der Grünzzone.

Nächste Arbeitsschritte der Grünzonenplanung betreffen die Flächennutzungskartierung, die Kartierung der Biotopflächen und eine vereinfachte Landschaftsbildbewertung. Zusammen ergibt sich daraus die "positive" Begründung der Grünzone aufgrund der Freilandfunktionen.

Verkehrs- und Tarifverbund

Im Zuge der Verwirklichung eines landesweiten Verkehrs- und Tarifverbundes wurden mit 1.1.1992 zwei wesentliche Schritte umgesetzt. Es ist zum einen die Attraktivierung von Buszeitkarten durch die Vereinfachung und Verbilligung der Buswochenkarten, die Neueinführung von Busmonats- und Busjahreskarten. Die Verbilligung dieser Buszeitkarten beträgt bis zu 50 % gegenüber dem früheren Zeitkartenangebot. Die Vereinfachung und Vereinheitlichung der Buszeitkarten greift tirolweit (Sonderregelungen im Bereich der IVB). Die Abgeltung an die Busunternehmen wird zu 1/3 vom Bund und zu 2/3 vom Land finanziert. Der Zuschußbedarf des Landes beträgt ca. 5-6 Mio.S.

Als zweite Maßnahme wurde die Citykarte eingeführt. Die Citykarte ist eine Verbundkarte und bringt für Leute, die gelegentlich mit dem öffentlichen Verkehrsmittel nach Innsbruck fahren und auch die IVB benutzen, eine wesentliche Vereinfachung und Verbilligung. Die Abgeltungszahlungen für diesen Teilbereich tragen Bund, Land Tirol und die Stadt Innsbruck zu gleichen Teilen. Die Aufwendungen für das Land Tirol werden ca. 1-1,5 Mio.S betragen.

TIRIS, das Tiroler-Raumordnungs-Informationssystem,

befindet sich momentan in einer Aufbauphase, in welcher vornehmlich raumbezogene Daten in das EDV-gestützte Geographische Informationssystem eingegeben werden. So entsteht im Verlauf dieses Erstaufbaus eine kartographische und datenmäßige Übersichtsebene, in der bis Ende 1993 GesamtTirol flächendeckend erfaßt sein wird. Die Erfassungsgenauigkeit liegt im Kartenbereich (Maßstab 1:20.000 - 1:50.000), die Ausgabe der geographischen Daten (Karten) ist prinzipiell maßstabsunabhängig. Bereits erhoben, und somit für weitere Nutzungen verfügbar, sind mit Stichmonat Februar 1992 folgende

Datenbestände:

- Bezirk Reutte: Erhebung abgeschlossen
- Bezirk Innsbruck-Land: wesentliche Grundlagen sind erhoben, die Eingabe läuft noch.

Bis Ende 1992 werden auch die Bezirke Schwaz, Kufstein, Kitzbühel in dieser Reihenfolge erfaßt sein, wodurch mit Ende des Jahres etwa 60% der gesamten Landesfläche Tirols datenmäßig verfügbar sein werden.

Biotopkartierung in Angriff genommen

Im Jahr 1991 wurde über die Tiroler Landesregierung, Abteilung Umweltschutz die "Biotopkartierung auf botanischer Grundlage" für den gesamten Tiroler Raum unterhalb von 1200 m Seehöhe vergeben. Die Ar-

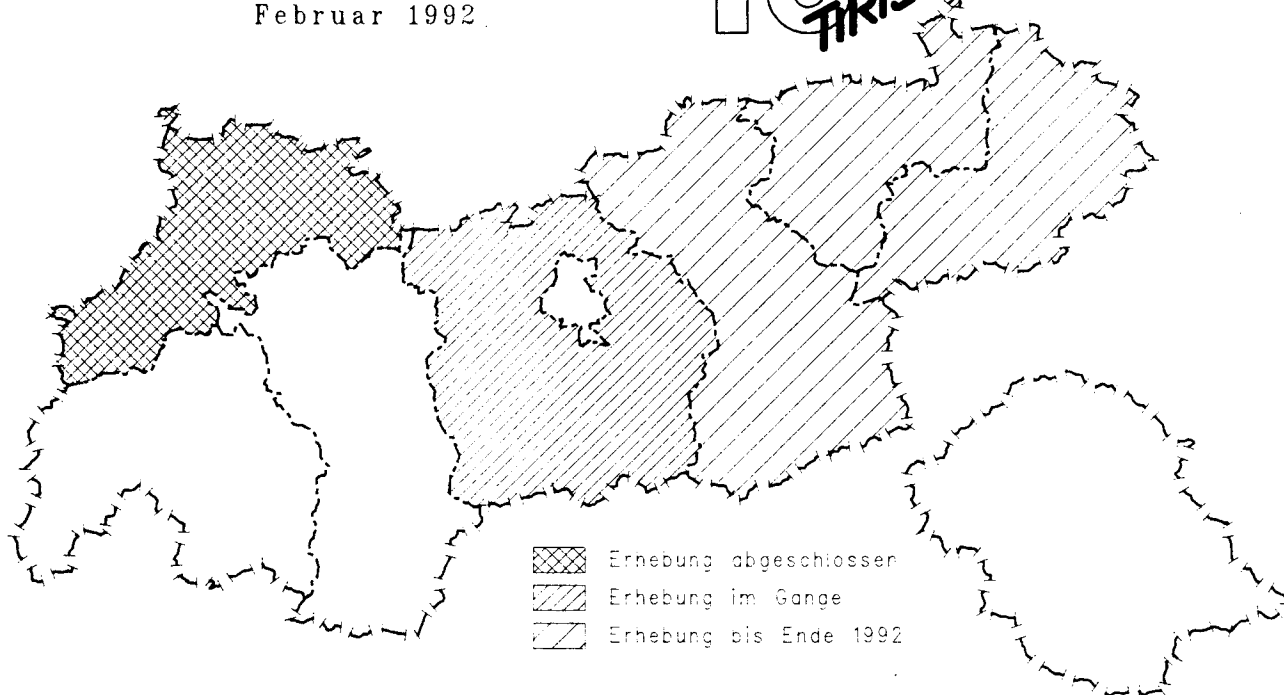
beiten werden vom Botanischen Institut der Universität Innsbruck von vier Fachleuten unter der Leitung von Prof. Bortenschlager durchgeführt. Dabei sollen über einen Zeitraum von vier Jahren, beginnend mit der Vegetationsperiode 1992, die wichtigsten Biotoptypen nach einem zugrundegelegten Merkmalskatalog erarbeitet werden. Zumal die Biotopkartierung auch Teil des TIRIS-Programmes sein wird, erfolgte die Koordination seitens der Abt. Umweltschutz in enger Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern von TIRIS.

Im speziellen wird dabei die Vegetation flächendeckend über die ausgewiesenen Landesteile erhoben, die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden jedoch pauschal als Dauergrünland kenntlich gemacht. Eine Differenzierung nach Bewirtschaftungsintensität erfolgt daher von dieser Seite aus nicht, kann jedoch im Rahmen der Grünzonenplanung unter Einbeziehung eigener Kriterien nachgeholt werden.

TIROLER-RAUMORDNUNGS-INFORMATIONSSYSTEM

Stand der Datenerhebung

Februar 1992



Die primären Ziele der Biotopkartierung sind:

- Basisarbeit zur Ausweisung und Inventarisierung von Schutzgebieten;
- Bereitstellung von Daten zur Verfahrenserleichterung in Naturschutzverfahren;
- Basisarbeit für Biotopschutz außerhalb von Schutzgebieten.

Tiroler Seilbahn- und Liftstatistik 1992 gibt Aufschluß über die aktuelle Entwicklung im Aufstiegshilfen - Sektor

Soeben erschienen ist die aktuelle Seilbahn- und Liftstatistik, die seit 1973 in periodischen Abständen einen Überblick über Bahnsystem, Größe und Leistungsfähigkeit aller mechanischen Aufstiegshilfen in Tirol gibt. Auffallend ist diesmal vor allem die große Zahl leistungsstarker Ersatzanlagen (vor allem Viersesselbahnen, Gondelumlaufbahnen, Doppelsesselbahnen) anstelle veralteter Einsessellifte oder Schleplifte. Dies erklärt auch die insgesamt stark gestiegene Transportkapazität der wegen etlicher Schlepliftabtragungen zahlenmäßig eher rückläufigen Seilbahnen und Lifte in Tirol. Neuerschließungen oder nennenswerte Schigebietserweiterungen sind im Berichtszeitraum - also seit 1990 - nicht zu verzeichnen.

Lechtalstudie angelaufen

Das Einzugsgebiet des Lech im Außerfern wird im Rahmen der Lechtalstudie eingehend untersucht. Seitens der Auftraggeber wurde vor

kurzem grünes Licht für die umfangreichen Grundlagenermittlungen gegeben.

Schwerpunkte der anlaufenden Untersuchungen im Auftragswert von zusammen ca. 20 Mio. Schilling sind die geo- und hydrologische Gesamtsituation, die Erfassung sogenannter biotischer Grunddaten (Limnologie, Vegetation, Biotope, Zoologie), Untersuchungen zur Wasserkraftnutzung und der Flächennutzung (Talraum). Projektleiter ist HR Dipl.-Ing. Bubik (Abt. Vlc, Flußbau), Landschaftsarchitekt O. Lang aus der Schweiz ist als Koordinator für die Zusammenschau der Inhalte und die Information der Öffentlichkeit zuständig.

Allgemeines Entwicklungsprogramm für Einkaufszentren sowie die Grundsätze für standortbezogene Entwicklungsprogramme

Am 20.12.1990 ist die Novelle des § 16 b TROG in Kraft getreten. Diese sieht in Abs. 7 die Erlassung eines Allgemeinen Entwicklungsprogrammes für Einkaufszentren und in Abs. 8, in den Fällen, die nicht diesem Allgemeinen Entwicklungsprogramm entsprechen, die Erlassung standortbezogener Entwicklungsprogramme vor. Nunmehr hat die Landesregierung dieses Entwicklungsprogramm als Verordnung beschlossen (LGBl. Nr. 22/1992). In diesem werden 17 Einkaufszentren-Standortgemeinden und drei gemeindegrenzübergreifende Ein-

kaufszentren-Standorträume ausgewiesen. Die angeführten Gemeinden können im eigenen Wirkungsbereich Sonderflächenwidmungen für Einkaufszentren bis zu den ebenfalls in der Verordnung angeführten Höchstgrenzen der Kunden- bzw. Gesamtnutzfläche vornehmen. Diese Gemeinden müssen allerdings die Projekte auf die Erfüllung der Widmungsvoraussetzungen (§ 2), der angeführten Grundsätze (§ 3) sowie der Empfehlungen (§ 4) prüfen und die im Entwicklungsprogramm vorgesehenen Festlegungen treffen. Einkaufszentren der Betriebstypen I bis III können demnach nur mehr in den in der Verordnung dargestellten Kernzonen und Einkaufszentren der Betriebstypen IV und VI nur mehr in bereits gewidmeten Gewerbe- und Industriegebieten der Einkaufszentren-Standortgemeinden errichtet werden.

Die in der Verordnung enthaltenen wesentlichen Grundsätze sind u.a.:

- daß die Kundenfläche für das Lebensmittelangebot auf einen fußläufigen Einzugsbereich abgestellt werden muß;
- daß bestehende Strukturen, das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden;
- daß die Verkehrerschließung ohne Beeinträchtigung von Ruhe- und Wohngebieten, der Sicherheit und Flüssigkeit des bestehenden Verkehrs erfolgt;
- daß die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen nicht vollends durch Einkaufszentren erschöpft werden oder da keine größeren Investitionen erforderlich sind.

Gemäß dem Entwicklungsprogramm dürfen Einkaufszentren nur mehr in mehrgeschoßiger Bauweise und Parkplätze nur in Form von Parktiefgaragen oder Parkdecks errichtet werden. Darüberhinaus werden noch einige andere Grundsätze und Empfehlungen ausgesprochen und im Erläuterungsbericht detailliert behandelt, die der Verwirklichung der Ziele der überörtlichen Raumordnung dienen. Auch die wesentlichen Grundsätze, die bei Ausarbeitung von standortbezogenen Entwicklungsprogrammen zu beachten sind, werden ausführlich dargelegt.

Konzept für die kardiologische Versorgung in Tirol beschlossen

Im Sinne einer Ergänzung des Tiroler Krankenanstaltenplanes hat die Tiroler Landesregierung am 24. 3. 1992 das Konzept für die kardiologische Versorgung Tirols beschlossen. Ziel dieses Konzeptes ist die flächendeckende Versorgung unseres Landes mit den notwendigen Einrichtungen für eine zeitgemäße Behandlung von Patienten mit Erkrankungen des Herz-Kreislauf-Systems. Die einzelnen Maßnahmen sollen bis zum Jahr 1994 realisiert werden.

Neubestellung der Regionalbeiräte im Gange

Wie kein anderes Bundesland verfügt Tirol über ein feingespinnenes Netz regionaler Beratungsgremien in Angelegenheiten der Raumordnung. Den Beiräten in den 55 Kleinregionen gehören rd. 680 ehrenamtliche Mitglieder an. Diese Regionalbeiräte sind gemeindeübergreifende Gesprächsplattformen für die Beratung regional bedeutsamer Anliegen, sie wirken als "Sprachrohre" zur Formulierung von Regionsstandpunkten gegenüber Zentralstellen, sie wirken bei der Erstellung regionsbezogener Entwicklungsprogramme und Konzepte mit und sie sind schließlich die erste Anlaufstelle für die Einbringung von Anträgen für Förderungen aus dem Raumordnungs - Schwerpunktprogramm. Im Anschluß an die Gemeinderatswahlen vom 15. März 1992 sind diese Regionalbeiräte nun neu zu konstituieren. Das Nominierungs- und Bestellungsverfahren ist derzeit im Gange.

Raumordnungs-Schwerpunktprogramm 1992 beschlossen

Der Landtag hat am 17. 3. 1992 das von der Landesregierung vorgelegte Generelle Programm 1992 genehmigt. Für die Förderung raumordnerisch bedeutsamer Maßnahmen stehen heuer 91,5 Mio.S. zur Verfügung. Erstmals werden auch landwirtschaftliche Vermarktungsinitiativen (Pilotprojekte) sowie - als Anreiz für die Verlagerung von Teilen des Güterverkehrs auf die Schiene - die Errichtung und der Ausbau privater Anschlußbahnen aus dem Raumordnungs-Schwerpunktprogramm unterstützt.

Nähere Auskünfte erteilt die Abteilung Id des Amtes der Tiroler Landesregierung (Telefon 0512/508-213).

Sonderförderung für die Nationalparkregion ist angelaufen

Vor kurzem wurden von der Landesregierung auch die Richtlinien für das Sonderförderungsprogramm für die Nationalparkregion beschlossen. Verteilt auf einen Zeitraum von 10 Jahren werden insgesamt 250 Mio. S. zur Verwirklichung der im Entwicklungsprogramm für die Nationalparkregion Hohe Tauern festgelegten Maßnahmen aus dem Landeshaushalt zur Verfügung gestellt. Die einzelnen Förderungsanträge werden von einem unter dem Vorsitz des Bezirkshauptmannes von Lienz stehenden Beratungsgremium beurteilt, das seine Förderungsempfehlung direkt an die Landesregierung abgibt.

In den Heften 1 und 2 der RO-INFO haben wir über die Bodenbeschaffung und Baulandbewirtschaftung in Südtirol sowie über die Baulandsicherung in bayerischen Fremdenverkehrsgemeinden berichtet. Auf der Suche nach einem Tiroler Weg der "Ausverkaufsverhinderung" kommt immer wieder auch die dänische Regelung zur Sprache, die wir diesmal in ihren Grundzügen darstellen wollen. Dieses "Dänische Modell" fußt auf einer eleganten Verknüpfung von grundverkehrs- und raumordnungsrechtlichen Regelungen, deren Durchsetzung durch rigorose Sanktionen in hohem Maße gewährleistet ist.

Wohn- bzw. Firmensitz in Dänemark als Voraussetzung für einen Grundstückskauf

Grundlage dieses Regelungssystems ist das (bereits 1959 beschlossene) Gesetz über den Erwerb von Liegenschaften. Natürliche Personen dürfen demzufolge Liegenschaften ohne spezielle Genehmigung nur erwerben, wenn sie entweder in Dänemark wohnen oder früher mindestens fünf Jahre hindurch gewohnt haben; juristische Personen müssen einen Sitz in Dänemark nachweisen. Fehlen diese Voraussetzungen, ist ein Liegenschaftserwerb nur mit Genehmigung des Justizministers möglich, die in der Praxis nur in Ausnahmefällen erteilt wird. Der Eigentumsübertragung sind lang andauernde Nutzungs- oder Pachtverhältnisse gleichgestellt. Eigentumsübertragungen im Erbwege und durch Schenkungen an Verwandte in gerader Linie sind von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

"Beinharte" Konsequenzen bei Verstößen

Der Nachweis des Wohnsitzes bzw. eine eidesstattliche Erklärung über frühere Wohnsitze in Dänemark sowie erforderlichenfalls die Genehmigung des Justizministers sind Voraussetzungen für die Verbücherung eines Liegenschaftserwerbes. Falsche Angaben ziehen strafrechtliche Konsequenzen nach sich. Bei

Verhinderung des Ausverkaufs von Grund und Boden

Das "Dänische Modell"

Franz Rauter, Mag., Vorstand der Abteilung Ic

Nichterteilung der Genehmigung ist eine außerbücherlich bereits erworbene Liegenschaft zwingend weiterzuveräußern. Wer dem nicht nachkommt, hat mit wöchentlichen Geldstrafen (Dauerdelikt) zu rechnen.

Anpassung an EG-Recht eröffnete Umgehungsmöglichkeiten für angeblich gewerblich genutzte Freizeitwohnsitze

Der Beitritt Dänemarks zur EG machte 1972 eine Änderung dieses Gesetzes im Hinblick auf die im EG-Vertrag garantierten Grundfreiheiten, insbesondere die Erwerbs- und die Niederlassungsfreiheit, notwendig. Von der Genehmigungspflicht ausgenommen wurde daher der Liegenschaftserwerb durch EG-Staatsbürger, die in Dänemark beschäftigt sind oder sein werden sowie durch EG-Unternehmen, die im Dänemark tätig sind oder sein werden.

Diese Freigabe ist allerdings auf den Erwerb von Liegenschaften beschränkt, die als notwendige Ganzjahreswohnsitze für den Erwerber dienen sollen oder die eine Voraussetzung für den Betrieb eines selbständigen Unternehmens darstellen. Die Nichtverwendung als Freizeitwohnsitz bzw. Freizeitgrundstück ist vom Erwerber ausdrücklich zu erklären (Anknüpfungspunkt für Sanktionen).

Diese EG-konforme Umgestaltung des Gesetzes über den Erwerb von Liegenschaften eröffnete aber dennoch die Möglichkeit einer seinem Sinn zuwiderlaufenden Entwicklung:

Natürlichen oder juristischen Personen wäre es demzufolge möglich, Ferienhäuser unter der Vorgabe der gewerblichen Nutzung zu erwerben, sie aber tatsächlich selbst für Freizeit Zwecke zu nutzen und nur eine "Pro-forma-Vermietung" im Verwandten- und Bekanntenkreis durchzuführen. Speziell in den landschaftlich reizvollen, relativ nahe zu deutschen Ballungszentren gelegenen Küstengebieten wurde daher ein massiver "Ausverkaufsschub" befürchtet.

Rechtzeitig beschlossenes "Sommerhausgesetz" schließt die Lücke: Vermietung von Ferienwohnungen praktisch nahezu verboten

Um einer derartigen Entwicklung vorzubeugen, wurde daher noch vor dem EG-Beitritt Dänemarks das "Gesetz über Ferienhäuser, Campieren u.dgl." beschlossen. Damit steht dieses Gesetz mit der EG-rechtlichen Übergangsbestimmung in Einklang, wonach bestehende einzelstaatliche Rechtsvorschriften zur Regelung des Erwerbs von Zweitwohnsitzen aufrecht erhalten werden dürfen, bis der EG-Rat (einstimmig) weitere diesbezügliche Vorschriften erläßt.

Kern dieses dänischen "Sommerhausgesetzes" ist die Bestimmung, daß die erwerbsmäßige bzw. über einen längeren Zeitraum erfolgende Vermietung oder Untervermietung sowie auch die Verpachtung von Liegenschaften mit (vorhande-

Ferienhäuser auf der Insel Fanø, Dänemark

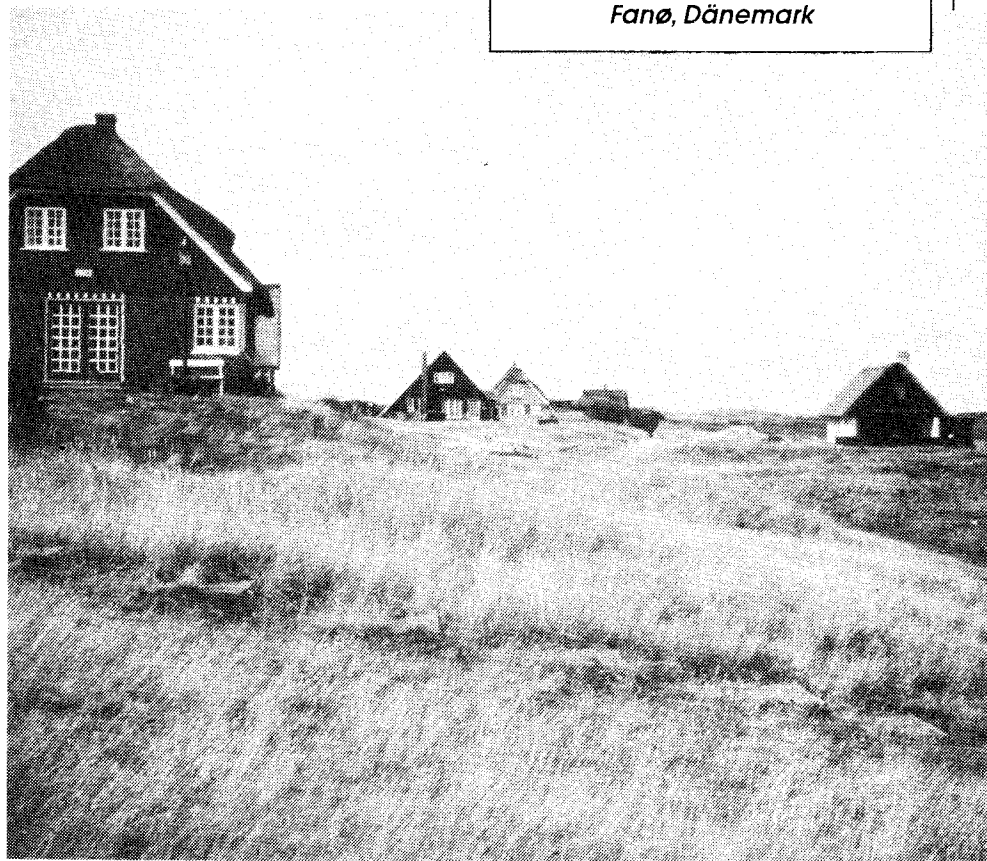


Foto: Dänisches Fremdenverkehrsbüro

nen oder zu errichtenden) Wohnungen nur dann ohne spezielle Genehmigung möglich ist, wenn diese als Ganzjahreswohnungen dienen sollen. In allen anderen Fällen ist eine Genehmigung des Umweltministers erforderlich, der dabei eine umfassende Beurteilung (u.a. Auswirkungen auf Naturwerte, Tourismus, Beschäftigungslage, Verkehr und sanitäre Belange) durchzuführen hat, sodaß eine sehr restriktive Handhabung möglich ist und auch tatsächlich erfolgt.

Von der Regelung in dieser Form nicht betroffen sind gewerbliche Beherbergungs- und Gastbetriebe sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen, wobei es dafür detaillierte "Ausstattungskataloge" gibt, um Umgehungen möglichst zu verhindern. Im Zusammenwirken mit dem Gesetz über den Erwerb von Liegenschaften ergibt sich so die überaus geschickte Konstruktion, daß zwar nach diesem ein Liegenschaftserwerb für gewerbliche Zwecke für EG-Bürger bzw. -Gesellschaften grundsätzlich möglich ist, daß jedoch nach dem "Sommerhausgesetz" hinsichtlich der Nicht-Ganzjahres-Wohnungen eine gewerbliche Nutzung in den meisten Fällen ausgeschlossen ist, weil die Genehmigung des Umweltministers nicht erteilt wird. Damit ist aber wiederum eine wesentliche Bedingung für die genehmigungsfreie Zulässigkeit des

Liegenschaftserwerbes - nämlich der Erwerb als Voraussetzung für den Betrieb eines Unternehmens - nicht erfüllt.

Besondere Auflagen für Ferienhäuser in eigens festgelegten Ferienhausregionen: Ganzjahresnutzung als "Alterswohnsitz" untersagt

Das dänische "Sommerhausgesetz" beinhaltet darüberhinaus verschiedene Möglichkeiten, auf die Nutzung von Liegenschaften in raumordnungsrechtlich festgelegten "Ferienhausregionen" (diese befinden sich vor allem in Küstengebieten) durch Erteilung von Auflagen Einfluß zu nehmen. Derartige Auflagen können maximale Grundstückgrößen, minimale Gebäudegrößen und Gemeinschaftseinrichtungen betreffen. Auch ist in diesen Ferienhausregionen die Benutzung von Ferienhäusern in der Zeit zwischen 1.10. und 31.3. untersagt. Damit soll dem Entstehen von ganzjährig benutzten Alterswohnsitzen ein Riegel vorgeschoben werden.

Wie das Gesetz über den Erwerb von Liegenschaften legt auch das "Sommerhausgesetz" sehr strenge Nachweispflichten, Strafsanktionen und Möglichkeiten von Ersatzvorhaben fest, die zu einer hohen Wirksamkeit dieser Regelung beitragen.

Wertvolle Anregungen für ein "Tiroler Modell"

Für einen "Tiroler Weg der Ausverkaufsverhinderung" bietet diese dänische Regelung wesentliche Anknüpfungspunkte. Nicht auf Tirol übertragbar ist sie allerdings hinsichtlich jener Festlegungen, die sich nur auf abgegrenzte "Ferienhausregionen" beziehen, da in Tirol mehr oder minder das gesamte Landesgebiet einen hohen Erholungswert aufweist und diese Attraktivität zudem nicht nur in den Sommermonaten, sondern das ganze Jahr über gegeben ist.

Der in Dänemark eingeschlagene Weg läßt uns aber auch klar erkennen, daß eine Tiroler Zweitwohnsitz-Regelung jedenfalls noch vor einem Wirksamwerden des EWR-Vertrages (und damit vor der Anwendung von EG-Recht) in Geltung gesetzt werden muß. Es ist somit akuter Handlungsbedarf zur Beschlußfassung einer Verfassungsnovelle durch den Nationalrat gegeben, mit der die Zuständigkeit zur Regelung des Verkehrs mit bebauten und unbebauten Baulandgrundstücken an die Länder übertragen wird. Verfassungsrechtlich müßte auch abgesichert werden, daß die Länder die gewerbliche Vermietung von Zweitwohnsitzen (z.B. auch Time-sharing-Objekte) unter Genehmigungspflicht stellen können. ■

POSTGEBÜHR BAR BEZAHLT